

Ausschussvorlage WVA 20/9 – öffentlich – Teil 1

Stellungnahmen der Anzuhörenden

zu

Gesetzentwurf
Fraktion der Freien Demokraten
Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. [20/782](#) –

und

Gesetzentwurf
Fraktion der CDU, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. [20/1645](#) –

1. BFW – Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	S. 1
2. Verband Wohneigentum e. V.	S. 5
3. Haus & Grund Hessen und Frankfurt	S. 7
4. Hessischer Industrie- und Handelskammertag	S. 11
5. Ingenieurkammer Hessen	S. 14
6. Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen	S. 17
7. VATM – Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V.	S. 24
8. Dr. Stefan Sellschopp	S. 28
9. BDA – Bund Deutscher Architekten Hessen	S. 32
10. Stadt Frankfurt am Main – Bauaufsicht	S. 35
11. Bitkom	S. 43
12. Bauverein AG Darmstadt	S. 48
13. Vodafone	S. 50
14. VdW Südwest	S. 52
15. Dr. Thomas Schröer	S. 56
Unaufgefordert eingegangen zu Drucks. 20/1645: Gerhard Hornmann, Vors. Richter am Verwaltungsgericht a. D.	S. 60



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 Wohnen
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de

E-Mail: m.heiser@ltg.hessen.de

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

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

19.02.2020

**Gesetzentwürfe der Fraktion der Freien Demokraten und der Fraktionen der CDU
und das Bündnis 90/die Grünen jeweils zur Änderung der Hessischen Bauordnung
(Drucksachen 20 / 782 und 20 / 1645).**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu den eingereichten Gesetzentwürfen zur Änderung der Hessischen Bauordnung eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Im Rahmen der **mündlichen Anhörung am 11.3.2020** wird der **Unterzeichner**, der Geschäftsführer des BFW Landesverbandes, **Herr Rechtsanwalt Gerald Lipka zur Verfügung stehen.**

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % der Gewerbeimmobilien verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die im Wohnungsneubau aktiv sind.

Die beiden vorgelegten Gesetzentwürfe stimmen darin überein, dass sie im Wesentlichen gleichlautend die Einführung einer sogenannten Typengenehmigung in § 77 a LBO vorschlagen.

Gerade für die im Wohnungsneubau aktiven Mitgliedsunternehmen des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind die Themen Bürokratieabbau und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren von besonderer Bedeutung.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Im Grundsatz befürworten wir daher die geplante Änderung der Landesbauordnung mit Einführung einer Typengenehmigung.

Einige der mit Einführung der Typengenehmigung verbundenen Erwartungen werden sich nach unserer Einschätzung nicht in dem erwarteten Umfang realisieren lassen.

In der Anlage beigefügt übersende ich Auszüge aus einem Vortrag von Herrn Dietmar Walberg, Arge für zeitgemäßes Bauen zur Bauträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg 2019. Dietmar Walberg ist Mitglied der Baukostensenkungskommission des Bundes.

Wesentliche Ergebnisse dieser Untersuchung waren, dass das typisierte Bauen, wie schon bei vielen Bauträgern üblich, noch immer kostengünstiger als das serielle Bauen ist. Auch die Bruttobauzeit ist im Vergleich von seriellem Bauen und klassischem Mauerwerksbau vergleichbar. Denn die zur Vorfertigung der System-Teile notwendige Planungszeit ist beim seriellen Bauen länger. Nur die tatsächliche Montagezeit ist beim seriellen Wohnungsbau tatsächlich deutlich kürzer.

Die Gesamtzeit von Planung bis zur Fertigstellung ist jedoch bei beiden Fertigungsverfahren vergleichbar. Nach den Untersuchungen der Arge für zeitgemäßes Bauen sind die Herstellungskosten im Mauerwerksbau im Übrigen deutlich günstiger als Stahlbetonwände oder Holzaußenwände.

Die Erwartungen an die Beschleunigung von Bauvorhaben und an die Einsparung von Kosten sind nach unserer Einschätzung deshalb überzogen. Weder kann die Einführung der Typengenehmigung die Zahl der errichteten Gebäude deutlich vergrößern, noch werden sich erhebliche Kosteneinsparungen im Moment realisieren lassen.

Dennoch steht der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland der Typengenehmigung grundsätzlich positiv gegenüber. Eine einheitliche und einmalige Klärung der bautechnischen Ausführung stärkt die Planungssicherheit.

Die geplante Regelung in § 77 a Abs. 2 Satz 1, wonach die Typengenehmigung nur für fünf Jahre Gültigkeit haben soll, bedarf nach unserer Einschätzung einer Klarstellung. Die vorgesehene Befristung für die Gültigkeit der Typengenehmigung auf fünf Jahre darf die in diesem Zeitraum basierend auf der Typengenehmigung beruhenden Baugenehmigungen nicht tangieren. Hier wurde wiederholt die Befürchtung geäußert, dass nach zeitlichem Ablauf der Typengenehmigung eine erteilte Baugenehmigung in ihrer Gültigkeit beeinträchtigt werden könnte. Nach unserem Verständnis bezieht sich die Befristung lediglich auf die Typengenehmigung selbst.

Deshalb sollte ergänzt werden: „Durch die Befristung werden die auf einer gültigen Typengenehmigung basierenden Baugenehmigungen nicht berührt.“

Um Typengenehmigungen überregional verwenden zu können, ist die vorgesehene Regelung in § 77 Abs. 3 ausdrücklich zu begrüßen.

Landesspezifische Besonderheiten ebenso wie kommunale Belange werden im Rahmen des durchzuführenden bauaufsichtlichen Verfahrens hinreichend berücksichtigt. Kompetenzen des Landesgesetzgebers werden durch die überregional gültigen Typengenehmigungen nicht in Frage gestellt.

Die Regelung in § 83 Abs. 3 (Bauleiterbescheinigung) bedarf nach Einschätzung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland einer weiteren Konkretisierung.

Fraglich ist, was der Bauleiter tatsächlich bescheinigen kann. Werden die seriell gefertigten Bauteile von einem externen Unternehmen angeliefert, muss der örtliche Bauleiter darauf vertrauen, dass der Hersteller die Vorgaben der Typengenehmigung in der Produktion der Bauteile eingehalten hat.

Eine technische Überprüfung der angelieferten Bauteile im Einzelnen ist dem Bauleiter nicht möglich. Die Produktion der vorgefertigten Bauteile und deren Übereinstimmung mit der Typengenehmigung kann nur der Hersteller (dessen Produktionsleiter) bescheinigen. Der Bauleiter vor Ort kann hingegen nur den fachgerechten und vorschriftsmäßigen Einbau der angelieferten Bauteile bescheinigen.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Bescheinigung des Bauleiters, der eine mit der Typengenehmigung übereinstimmende Ausführung bescheinigen soll, ist zu weitgehend. Der Bauleiter ist in den Herstellungsprozess des Bauteils regelmäßig nicht eingebunden. Zur Herstellung des Bauteils kann er aus eigener Kenntnis keine Angaben machen.

Es sollte daher formuliert werden: „Der Bauleiter bescheinigt nach § 59 Abs. 1 Satz 2 den fachgerechten Einbau gemäß Typengenehmigung für die eingebauten Bauteile..“.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßt im Grundsatz auch Anpassung der regelmäßig zulässigen Antennenhöhen, im Interesse einer Förderung des Mobilfunkausbaus.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen



G. Lipka
(Rechtsanwalt)

Ausschussvorlage WVA 20/9 - Teil 1 -

Mediangebäude SH
 EffH 40- Standard

serielle
 Hybridbauweise
 EffH 40- Standard

serielle Hybridbauweise
 EffH 40-Standard
 städtebauliche und
 kommunale Auflagen



Bauwerkskosten in €/m² Wfl. NS 300/400 gem. DIN 276:

2.200,- €/m² Wfl.

2.060,- €/m² Wfl.

2.600,- €/m² Wfl.

Bausubkosten in €/m² Wfl. NS 700 ohne 760/ 770 teilw. gem. DIN 276:

414,- €/m² Wfl.

267,- €/m² Wfl.

390,- €/m² Wfl.

// Quelle: Wabag 2019

Kostenvergleich Kosten von Außenwandkonstruktionen

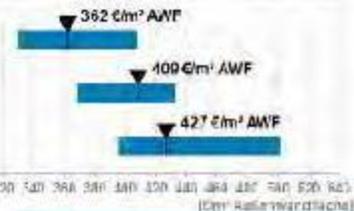
Mehrfamilienhaus (EffH 75/84)



Material	Kostenvergleich
Außenwände Mauerwerk	362 / 109
Außenwände Stahlbeton	369 / 409 / 433
Außenwände Holz	394 / 427 / 502

(Anzahl der Bauelemente ist nicht spezifiziert)

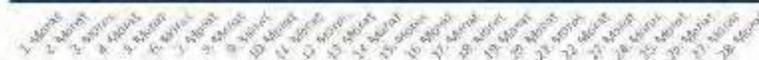
- Außenwände Mauerwerk
- Außenwände Stahlbeton
- Außenwände Holz



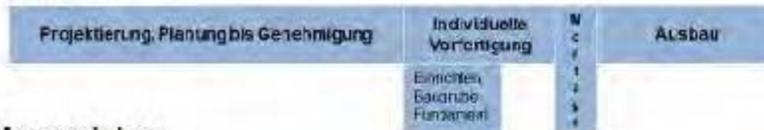
160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540
 (€m² Außenwandfläche)

Bauprozess Systembau vs. Mauerwerksbau

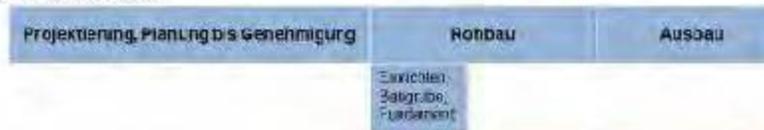
BRUTTO-BAUZEIT



Systembau



Mauerwerksbau

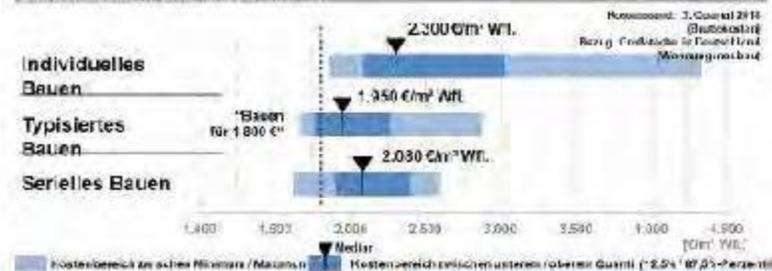


Kostenvergleich Unikate vs. standardisierte Gebäude



- 1) Einmaliges Gebäude (Unikat)
- 2) Typisiertes Gebäude (Typisierung)
- 3) Serienbau (Standardisierung)

Bauwerkskosten (Kosten pro m² Wfl.)



Normwert: 3. Quartal 2018
 (Baukosten) in
 Bezug: Frankfurt am Main / FfM
 Mietwohnungsbau

Verband Wohneigentum Hessen e.V. · Neuhausstraße 22 · 61440 Oberursel

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

20. Februar 2020

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen des Hessischen Landtags

Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten

Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung – Drucks. 19/5379 – und

Gesetzentwurf der Fraktion der CDU, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung – Drucks. 20/1645 –

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu o. g. Gesetzesentwürfe.

Der Verband Wohneigentum Hessen e.V. ist ein gemeinnütziger Verbraucherschutzverband für die Wohneigentümer in Hessen.

Wir begrüßen die Initiativen von FDP und CDU / Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung der HBO zu Erleichterungen im Baugenehmigungsverfahren.

Der § 77a Typenprüfung ist eine sinnvolle Ergänzung, um die Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Es darf jedoch nicht dazu führen, dass im ganzen Land eine Einheitsarchitektur entsteht und Regionalität und Vielfalt verloren gehen.

Qualitätsvolle und individuelle Gebäude sind nachhaltig und eine Bereicherung für das Orts- und Stadtbild.

Für Einfamilienhäuser in Fertigbauweise, teilweise aus Holzbaustoffen sind Typengenehmigungen seit Jahren erprobt und können als Vorbild für den Geschosswohnungsbau dienen.

Nicht nur große Bauindustriebetriebe, sondern auch kleine Handwerksbetriebe, die das Baugehen in Hessen prägen, sollten für das vorgefertigte elementierte Bauen mobilisiert werden, um mit Hilfe von Typengenehmigungen am beschleunigten Genehmigungsverfahren teilzunehmen.

Verband Wohneigentum Hessen e.V.

Vereinsregister-Nr. 527 · Neuhausstraße 22 · 61440 Oberursel

Telefon: 06171-21811 · Fax: 06171-25737 · hessen@verband-wohneigentum.de · www.verband-wohneigentum.de/hessen

Taunus-Sparkasse Oberursel · IBAN DE95 5125 0000 0068 0000 84, Postbank Frankfurt IBAN DE65 5001 0060 0022 2606 08

- 2 -

Es ist zu befürchten, dass sich kleine Bauhandwerksbetriebe eine teure Typenprüfung nicht leisten können.

Unsere Mitglieder, Bauherren und Eigentümer von Einfamilienhäusern können sehr wohl von typisierten Häusern und Bauteilen profitieren.

Besonders in ländlichen Regionen von Hessen sind die Einfamilienhausbauherren und Eigentümer wichtige Auftraggeber für das örtliche Handwerk.

Die geplante Gesetzesänderung zur Beschleunigung des Mobilfunknetzausbaues mit Genehmigung von Antennenanlagen ist besonders für den ländlichen Raum sehr wichtig.

Mit dem Bau neuer Antennenanlagen sollte besondere Rücksicht auf Natur und Landschaft, sowie den Erhalt des Ortsbildes genommen werden.

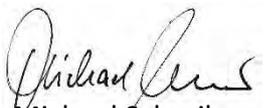
Antennen auf Gebäuden sind in der Höhe zu begrenzen, damit die nach HBO vorgeschriebenen Abstände zu Nachbargrundstücken und Gebäuden eingehalten werden.

Auswirkungen durch Verschattung, Reflexionen und Strahlungen usw. müssen zum Schutz der Umwelt und Nachbarschaft vermieden werden.

Wir weisen besonders auf das Nachbarrecht und den damit verbundenen Nachbarschutz hin.

Wir hoffen, dass die geplanten Änderungen der HBO zur Vereinfachung und Beschleunigung im Baugenehmigungsverfahren beitragen und mehr Wohnungen gebaut werden.

Mit freundlichen Grüßen


Michael Schreiber
Landesvorsitzender


Heinz-Jürgen Quooß
Geschäftsführer



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main



Haus & Grund[®]
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen
Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen | A 2.4
Ihre Nachricht vom 20. Dezember 2019
Unsere Zeichen St/Eh
Datum 25.02.2020

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme
zu dem

**Gesetzentwurf der
Fraktion der Freien Demokraten
Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. 20/782 –**

und dem

**Gesetzentwurf der
Fraktion der CDU, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. 20/1645 –**

bedanken wir uns.

Telefon 0 69 / 72 94 58
Telefax 0 69 / 17 26 35
Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen verfügen über rund 2,5 Millionen Wohnungen, also über mehr als 85,4 Prozent des gesamten hessischen Wohnungsbestandes. Sie investieren jährlich über 7,1 Milliarden Euro in ihre hessischen Immobilien. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich rund 135.000 Arbeitsplätze in Hessen. Private Vermieter sorgen für sichere Bestandsmieten - die Miethöhe bei ihnen liegt im Durchschnitt 2,76 % unter der örtlichen Vergleichsmiete. In zwei von drei Mietverhältnissen bei privaten Vermietern findet im laufenden Mietverhältnis keine Mieterhöhung statt. 23,9 % der Mietverhältnisse laufen seit mehr als 10 Jahren ohne Mieterhöhung, in 22,6 % wird ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöht.

Haus & Grund Hessen ist mit über 64.000 Mitgliedern und 80 angeschlossenen Ortsvereinen der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen. Mit über 10.500 Mitgliedern ist Haus & Grund Frankfurt am Main der größte hessische Haus & Grund Ortsverein. Die Mitglieder in unseren Ortsvereinen können als überwiegend private Eigentümer unmittelbar von den Änderungen in der Hessischen Bauordnung betroffen sein.

Einleitung

Hessen benötigt möglichst schnell mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnungen in sogenannten Schwarmstädten beziehungsweise Schwarmregionen ist derzeit enorm hoch. In diesen Regionen, wozu Frankfurt, das Rhein-Main-Gebiet, aber auch andere Städte und Gemeinden in Hessen gehören, übersteigt die Nachfrage das Angebot. Die Folge ist die Verknappung von Wohnraum. Verbunden mit den derzeit hohen Kosten für Wohnungsneubau sowie Grund und Boden, ergibt sich eine schwierige Situation für den kostengünstigen Wohnungsneubau.

Eine weitere Herausforderung für Städte und Gemeinden sowie für öffentliche und private Bauherren besteht darin, überhaupt geeignete Flächen zu finden, auf denen gebaut werden kann. Hier bleibt oft nicht mehr, als die urbanen Räume zu verdichten, um nicht nur die bestehende Infrastruktur wirtschaftlich zu nutzen, sondern auch neue Großsiedlungen mit all ihren Problemen in Zukunft zu vermeiden.

Zuletzt ist auch die Fülle an Bauvorschriften und DIN-Normen dafür verantwortlich, dass die Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren immer ausführlicher ausfallen müssen und sich hierdurch die Verfahren in die Länge ziehen. Daher sind solche Maßnahmen begrüßenswert, die Abkürzungen der Verfahren ermöglichen ohne nennenswerte Nachteile für die fertiggestellten Gebäude in Kauf nehmen zu müssen.

Gesamtbeurteilung

Haus & Grund Hessen und Haus & Grund Frankfurt am Main begrüßen die geplante Aufnahme der Typengenehmigung in die Hessische Bauordnung. Dies entspricht dem Vorschlag des Landesverbandes, welcher bereits zur letzten Novellierung der hessischen Bauordnung gemacht wurde.

Im Einzelnen

Geeignet das Verfahren zu beschleunigen

Die Typengenehmigung ermöglicht es, einmal genehmigte Gebäudetypen auch an anderer Stelle zu errichten, ohne das Genehmigungsverfahren noch einmal durchlaufen zu müssen. Der Prüfungsaufwand wird somit bei der erneuten Errichtung erheblich reduziert. Hierdurch kann das Verfahren und damit die Errichtung neuen Wohnraums beschleunigt werden.

Kostenparenderes Bauen möglich

Die Einführung der Typengenehmigung wird es auch erlauben Kosten zu sparen. Serielles und modulares Bauen, bspw. durch vorgefertigte Häuser oder Baueinheiten, ist prädestiniert für stark rationalisierte Planungs- und Entwicklungsprozesse. Hier wird die voranschreitende Digitalisierung in den kommenden Jahren voraussichtlich noch zusätzliche Effekte zeigen, die die Kosten im seriellen und modularen Bauen vergleichsweise günstig halten werden.

Indirekt ergeben sich auch Kostenvorteile in der Verwaltung auf Grund der Reduzierung des Prüfungsumfangs bei der erneuten Errichtung bereits genehmigter Gebäudetypen.

Gleichzeitig wird aber darauf zu achten sein, dass Kostenvorteile nicht das allein bestimmende Merkmal der auf Basis einer Typengenehmigung errichteten Gebäude sein dürfen. Gestalterischer Anspruch und städtebauliche Aspekte dürfen über die Kostenfrage nicht vergessen werden. Nur so kann auch die Akzeptanz neu entstehender Quartiere sichergestellt werden. Gestalterische und technische Abstriche, die sich bei vorgefertigten Bauteilen ergeben können, müssen bei der Schaffung von Wohnraum sorgfältig bedacht und in der Entscheidung abgewogen werden. Nicht zuletzt auch die Einhaltung energetischer Voraussetzungen stellt eine nicht zu unterschätzende Herausforderung dar.

Positiver Anreiz für den Wohnungsneubau insgesamt

Der Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum kann nach unserer Auffassung nur durch eine verstärkte Bautätigkeit behoben werden. Es ist daher essentiell wichtig, dass der Gesetzgeber auch Impulse für private Bauherren zur Schaffung von Wohnraum setzt.

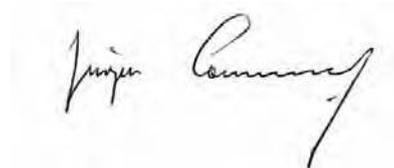
Wir bitten unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Streim

Vorsitzender
Haus & Grund Hessen



Jürgen H. Conzelmann

Vorsitzender
Haus & Grund Frankfurt am Main



HIHK e. V. - Wilhelmstraße 24-26 - 65183 Wiesbaden

Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Hessischer Landtag
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

EINGEGANGEN

26. Feb. 2020

HESSISCHER LANDTAG

**Stellungnahme des Hessischen Industrie- und
Handelskammertages e.V. zu dem Gesetzesentwurf zur Änderung
der Hessischen Bauordnung der Fraktion Freien Demokratischen
Partei sowie zum Gesetzesentwurf zur Änderung der Hessischen
Bauordnung der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS
90/DIE GRÜNEN**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Fachkräftemangel hat sich für viele hessische Unternehmen in den zurückliegenden Jahren zu einer zentralen Herausforderung entwickelt. Unternehmen in allen Landesteilen sind hiervon betroffen. Vor diesem Hintergrund kommt der Wohnraumversorgung für Fachkräfte eine besondere Bedeutung zu. Gerade in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es für Personen mit niedrigen und mittleren Einkommen schwer eine Wohnung zu finden. Die Schaffung von Wohnraum für alle Einkommenschichten ist somit auch für die Wirtschaft von großer Bedeutung.

Eine weitere große Herausforderung stellt der Ausbau der digitalen Infrastruktur dar. Sowohl die flächendeckende Verlegung von Glasfaseranschlüssen als auch der Ausbau der Mobilfunknetze sind für die hessischen Unternehmen die zentrale Grundlage für die Digitalisierung von Prozessen und Produkten.

Der Hessische Industrie- und Handelskammertag begrüßt die eingebrachten Gesetzesentwürfe. Die Typengenehmigung ist ein Baustein um durch ein dadurch schnelleres Genehmigungsverfahren seriell und somit kostengünstiger bauen zu können. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Bauens allgemein und die Unternehmen, die in mehreren Bundesländern tätig sind, kommt die Vereinheitlichung der

24. Februar 2020

Unser Zeichen:

Gemeinsam für Hessens
Wirtschaft: Der HIHK koordiniert
die landespolitischen Aktivitäten
der zehn hessischen Industrie-
und Handelskammern.

Ihr Ansprechpartner:

Frank Achenbach
Tel. 069 8207-241
achenbach@offenbach.ihk.de

Hessischer Industrie- und
Handelskammertag (HIHK) e. V.
Wilhelmstraße 24-26
65183 Wiesbaden
info@ihk.de | www.ihk.de

Präsident:
Eberhard Flammer

Geschäftsführer:
Robert Lippmann

Wiesbadener Volksbank eG
IBAN DE05 5109 0000 0000 6539 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Amtsgericht Wiesbaden
Register Nr.: VR 7167



Landesbauordnung anhand der Musterbauordnung den Interessen der Wirtschaft entgegen.

Typengenehmigungen können den Ausbau der Mobilfunknetze befördern und beschleunigen. Darüber hinaus wären weitere Erleichterungen für den Netzausbau denkbar:

- Eine Verlängerung freigestellter Nutzung mobiler Antennenträger auf bis zu 2 Jahre, z.B. für provisorische Lückenschließungen
- Ein Wegfall von Abstandsflächen für Masten bestimmten Umfangs
- Erleichterungen für die die Kompensation von Eingriffen (Ersatzzahlungen statt Ersatzpflanzungen)

Um das Ziel der Schaffung von Wohnraum zu erreichen sind weitere Änderungen der HBO sinnvoll. Folgende Aspekte sollten daher bei einer weiteren Überarbeitung der HBO berücksichtigt werden:

Zweiter Teil – Das Grundstück und seine Bebauung

§ 6 Abstandsflächen und Abstände

Teile der Abstandsflächenregelungen der HBO werden den Herausforderungen in der baulichen Praxis nicht gerecht. Beispielsweise ist die geometrische Zwangssituation einer Blockrandstruktur (zwangsläufige Überschneidung der Abstandsflächen an einer Innenecke) systematisch nicht erfasst, was regelmäßig zu Problemen in der Praxis führt. Auch wenn die Genehmigungsbehörde Abweichungen genehmigt, muss in der Regel immer noch eine Nachbarzustimmung eingeholt werden. Diese ist meist, wenn überhaupt, nicht zu wirtschaftlichen Konditionen zu erlangen.

Abstandsflächenregelungen der HBO sollten an zeitgemäße Bauweisen und Formen angepasst werden.

Dritter Teil – Bauliche Anlagen

Achter Abschnitt – Besondere Anlagen

§54 Barrierefreies Bauen

Mit Blick auf die verschärften Anforderungen zu barrierefreien Wohnungen merken wir an, dass die vorgesehene fixe Quotierung (eine barrierefrei erreichbare und zugängliche Etage bei mehr als zwei Wohnung in einem Gebäude) nicht angemessen auf örtliche Gegebenheiten und die allgemeine Marktsituation reagiert. Nachvollziehbar ist, dass sich die Anforderung vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung ändert. Allerdings wären damit zum Teil erhebliche Kostensteigerungen verbunden, die es Projektentwicklern/Investoren erschwert, wirtschaftliche Einheiten zu realisieren. Es darf nicht verkannt werden, dass die daraus resultierenden höheren Mieten dazu führen, dass es in der aktuellen Situation keine passenden Mietinteressenten mehr geben würde.



Hessischer Industrie-
und Handelskammertag

Da keine Begründung für die gewählte Quotierung angeführt wird, regt der Hessische Industrie- und Handelskammertag an, zunächst zu analysieren, in welchem Umfang ein Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen besteht.

Regelungen zu Barrierefreien Bauen sollten nicht fix quotiert sein, sondern flexibel auf die örtliche Situation und allgemeine Marktsituation reagieren können.

Transparenz und Kommunikation zwischen Bauherrn, Architekten und Bauaufsicht sind wichtige Schlüssel, um die Dauer von Baugenehmigungsverfahren zu verkürzen und die Zufriedenheit mit den Verfahren seitens der Bauherren zu erhöhen. Hier könnte die Bauordnung weitere Impulse zu einer Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren setzen. Erste Bauaufsichtsbehörden haben ihre Verfahren bereits umgestellt.

Gerne bringen wir uns in die Weiterentwicklung der Hessischen Bauordnung ein.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Lippmann
Geschäftsführer

Frank Achenbach
Sprecher Standortentwicklung

Ingenieurkammer Hessen | Abraham-Lincoln-Straße 44 | 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende des Ausschusses für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

EINGEGANGEN

21. Feb. 2020

HESSISCHER LANDTAG

Abraham-Lincoln-Straße 44
65189 Wiesbaden

Tel.: +49 (0) 611 / 97457-0
Fax: +49 (0) 611 / 97457-29

www.ingkh.de
info@ingkh.de

Nassauische Sparkasse
KTO: 213 097 970
BLZ: 510 500 15

IBAN-Code:
DE08 5105 0015 0213 0979 70
SWIFT-BIC: NASSDE55XXX

Unser Zeichen:
de/to

Wiesbaden, den 20. Februar 2019

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Az. I A 2.4

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ingenieurkammer Hessen begrüßt ausdrücklich die Bemühungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und des zügigen Ausbaus der Mobilfunk-Infrastruktur. Zu den uns vorliegenden Gesetzentwürfen haben wir nachstehende Kommentare.

Gesetzentwurf der FDP, Drucks. 20/782

Der Gesetzentwurf sieht die Typenprüfung für allgemeine standardisierte Hochbauten vor, mit dem Effekt, dass in der Typenprüfung bereits geprüfte Aspekte - beispielsweise der Standsicherheit, der Bauphysik oder des Brandschutzes - nicht mehr bauaufsichtlich geprüft werden müssen, wie es derzeit im Containerbau Praxis ist.

Kommentar der Ingenieurkammer Hessen (IngKH):

Die angestrebte Erweiterung der Typenprüfung ist aus der Sicht der IngKH nur für eng begrenzte klar geometrisch definierte **Modulsysteme** möglich, nicht aber für frei geplante allgemeine Hochbauten. Die örtlichen Anforderungen und die Notwendigkeit der Anpassungen im konkreten Einzelfall sind für die Standardisierung durch Typenprüfung für allgemeine Hochbauten zu vielfältig (Abhängigkeiten von den örtlichen Baugrundverhältnissen, klimatischen Bedingungen, Außenlärm, Feuerwehrangegriffsmöglichkeiten, Ausrichtung zur Himmelsrichtung, Einfluss von Erdbeben und Windlasten).

...

Außerdem wäre eine solche allgemeine Typenprüfung so umfangreich, dass eine wirksame örtliche Kontrolle der Übereinstimmung der Ausführung mit der Typenprüfung in der Praxis nicht mehr möglich ist.

Gesetzentwurf der CDU und der Grünen, Drucks. 20/1645

Der Gesetzentwurf sieht die Typenprüfung für allgemeine standardisierte Hochbauten vor, mit dem Effekt, dass in der Typenprüfung bereits geprüfte Aspekte - beispielsweise der Standsicherheit, der Bauphysik oder des Brandschutzes - nicht mehr bauaufsichtlich geprüft werden müssen, wie es derzeit im Containerbau Praxis ist. Er sieht darüberhinausgehend vor, dass die Übereinstimmung der Ausführung vom Bauleiter bescheinigt wird.

Außerdem wird die Erweiterung der Baugenehmigungsfreiheit auf Antennen mit bisher 10 m auf nunmehr 15 m Höhe angestrebt mit der Auflage des Nachweises und der Überwachung durch einen Nachweisberechtigten für Standsicherheit.

Kommentar der IngKH:

Die angestrebte Erweiterung der Typenprüfung ist aus der Sicht der IngKH nur für eng begrenzte klar geometrisch definierte **Modulsysteme** möglich, nicht aber für frei geplante allgemeine Hochbauten. Die örtlichen Anforderungen und die Notwendigkeit der Anpassungen im konkreten Einzelfall sind für die Standardisierung durch Typenprüfung für allgemeine Hochbauten zu vielfältig (Abhängigkeiten von den örtlichen Baugrundverhältnissen, klimatischen Bedingungen, Außenlärm, Feuerwehrrangriffsmöglichkeiten, Ausrichtung zur Himmelsrichtung, Einfluss von Erdbeben und Windlasten).

Außerdem wäre eine solche allgemeine Typenprüfung so umfangreich, dass eine wirksame örtliche Kontrolle der Übereinstimmung der Ausführung mit der Typenprüfung in der Praxis nicht mehr möglich ist.

Insbesondere ist aber die Bescheinigung durch den Bauleiter - wie im Entwurf vorgesehen - **nicht möglich**, weil er keinesfalls über die erforderlichen vielfältigen notwendigen Fachkenntnis verfügt.

Hier muss es zwingend bei der Überwachung durch die im § 83 der HBO vorgesehenen Prüfsachverständigen bleiben, wenn nicht unter Verstoß gegen die in der HBO verankerte Sicherheitskaskade das Sicherheitsniveau der Beschleunigung geopfert werden soll.

...

Bei der Erweiterung der Genehmigungsfreiheit auf 15m-Antennen ist zu beachten, dass die Standsicherheitsnachweise meist durch Firmen-Ingenieure aufgestellt werden, die in der Regel keine Nachweisberechtigten sind. Der technische Anspruch einer 15m-Antennen-Anlage übersteigt den üblichen fachlichen Standard-Katalog eines Nachweisberechtigten.

Hier sollte daher unbedingt am § 83 und damit an der Prüfpflicht durch einen Prüfsachverständigen festgehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Ulrich Deutsch
Mitglied im Vorstand der IngKH

Stellungnahme der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen zu den
Änderungsanträgen der Fraktion der CDU, Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN
(Drucksache 20/1645 vom 03.12.2019)

sowie der Fraktion der Freien Demokraten (Drucksache 20/782 vom 11.06.2019) zur
Änderung der Hessischen Bauordnung

Allgemeines:

Es liegen zwei Änderungsanträge vor.

Der eine Änderungsantrag stammt von der Fraktion der CDU, Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN. Dieser Gesetzentwurf enthält neben einem Vorschlag zum Thema Typengenehmigung noch Vorschläge zu § 6 Abstandsflächen, § 7 Grundstücksteilung, § 14 Brandschutz, § 58 Unternehmen, § 64 Genehmigungsfreistellung, § 83 Bauüberwachung.

Der andere Änderungsantrag stammt von der Fraktion der Freien Demokraten. Der Gesetzentwurf der FDP enthält ausschließlich einen Vorschlag zum Thema Typengenehmigung.

Die beiden Gesetzesentwürfe zum Thema Typengenehmigung sind in den ersten vier Absätzen nahezu identisch. Einziger Unterschied ist die Regelung zu der zuständigen Behörde. Nach dem Vorschlag der CDU-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN ist als zuständige Stelle das Regierungspräsidium Gießen genannt, wogegen der Vorschlag der FDP die Oberste Bauaufsichtsbehörde benennt. Der weitere Unterschied zwischen beiden Entwürfen besteht darin, dass der Entwurf der CDU-Fraktion ergänzende Regelungen zur Anwendung der Vorschrift des § 68 HBO (bautechnische Nachweise) enthält sowie Regelungen zur Anwendung der §§ 67, 69 Abs. 2 und 5 S. 1 und 2, § 70 Abs. 1, § 70 Abs. 2 und § 73 Abs. 1 und 2 S. 2 im Typengenehmigungsverfahren.

Bezüglich der Regelung einer Typengenehmigung in einem neuen § 77 a HBO wirft die AKH Frage auf, ob der mit der Typengenehmigung seitens der Politik gewünschte Erfolg, möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird eintreten können? Weder eine Beschleunigung bei den Genehmigungsverfahren noch bei der Ausführung scheint aus Sicht der AKH realistisch. Zu bedenken ist, dass eine eventuell zu erteilende Typengenehmigung nur bauordnungsrechtliche Belange regeln kann. Das bedeutet, dass nur Sachverhalte erfasst werden können, die bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig sind. Damit besteht eine Erleichterung nicht für den Wohnungsbau, da alle Wohngebäude (und auch viele gewerblich genutzte Gebäude) nur im vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO oder in der Freistellung nach § 64 HBO zugelassen werden.

Im vereinfachten Verfahren beschränkt sich der Prüfumfang lediglich auf bauplanungsrechtliche Belange und einige Aspekte des Baunebenrechtes. Weiterhin können erforderliche Abweichungen, die gerade im Einzelfall zu entscheiden sind, nicht Gegenstand einer Typengenehmigung sein.

Durch eine eventuell einzuführende Typengenehmigung ändert sich bei den Verfahren nach § 64 und § 65 also nichts. Es stellt sich die Frage, welche Belange eine Typengenehmigung regeln soll bzw. worauf sich der intendierte Beschleunigungseffekt beziehen soll? Was soll eine Typengenehmigung beinhalten, wenn die dort möglicherweise zu regelnden bauordnungsrechtlichen Belange nicht Prüfgegenstand im vereinfachten Verfahren sind?

Lediglich bei Sonderbauten ist eine bauordnungsrechtliche Prüfung vorgesehen. Aufgrund der besonderen Schwierigkeiten für die Erstellung von Sonderbauten sind diese Vorhaben für eine Typengenehmigung nicht geeignet. Sonderbauten sind in der Regel Unikate und betreffen mit Ausnahme von Hochhäusern keine Wohnhäuser. Auch bei Mobilfunkmasten, soweit diese genehmigungspflichtig sind und dem vereinfachten Verfahren unterliegen, bringt eine Typengenehmigung keine Beschleunigung.

An Vereinfachung vorstellbar wäre eine Typenstatik, die den Prüfumfang mit Ausnahme der Gründung reduzieren könnte. Diese Typenstatik ist in § 68 als Typenprüfung aber bereits Gegenstand der Bauordnung. Auch bei der Anwendung dieses Instruments müsste im Einzelfall noch eine Prüfung bzw. Bestätigung durch einen Nachweisberechtigten im Hinblick auf die Gründung erfolgen, da es einen typischen Boden zutreffend in der gesamten Bundesrepublik nicht gibt.

Aus diesen Gründen ist zu vermuten, dass die Typengenehmigung für die Praxis keinen wesentlichen Gewinn bringt.

Die AKH wird bei der folgenden Stellungnahme zu den einzelnen Änderungen der Tatsache Rechnung tragen, dass der Entwurf der Fraktion der CDU, Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN weiterführender ist als der der Fraktion der FDP- Fraktion, ihn also mit umfasst. Die Stellungnahme der AKH bezieht sich daher, soweit nicht ausdrücklich anders erwähnt, auf den Entwurf der Fraktion der CDU/Bündnis 90/DIE GRÜNEN.

Zum Gesetzentwurf der Fraktion der CDU, Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

1. Zu Art. 1, Änderung der hessischen Bauordnung, hier zu

Neuregelungen zur Reduzierung der Anforderungen an Antennenanlagen zwecks Ausweitung des Mobilfunknetzes:

„Nr. 2, § 6 HBO wird wie folgt geändert:

a) Abs. 5 S. 1 Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

„2. in Gewerbe- und Industriegebieten, ausgenommen an den Grenzen zu Gebieten anderer Nutzung, sowie für Windkraftanlagen und Antennenanlagen im Außenbereich 0,2 H.“

Die Reduzierung der Abstandsfläche für Antennenanlagen soll nach dem Wortlaut ausschließlich für Antennenanlagen im Außenbereich gelten. In Wohngebieten bleiben für Antennenanlagen weiterhin die allgemeinen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Ziffer 1, also der Wert von 0,4 H, erhalten.

Die AKH begrüßt diese Beschränkung der Reduzierung der Abstandsfläche auf den Außenbereich, die aus Gründen des Nachbarschutzes äußerst wichtig ist.

2. Zu Art. 1, Änderung der hessischen Bauordnung, hier zu

Vorlagepflicht hinsichtlich des Nachweises der Bauvorlageberechtigung auch bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben:

„Nr. 6: In § 64 Abs. 5 S. 1 werden nach der Angabe „Satz 1“ ein Komma und die Angabe „3“ eingefügt.“

Stellungnahme der AKH:

Die Klarstellung in § 64 HBO begrüßt die AKH. Gerade in den genehmigungsfrei gestellten Verfahren sollte sich die Bauaufsichtsbehörde darauf verlassen können, dass ein qualifizierter Entwurfsverfasser die Bauvorlagen erarbeitet hat. Durch die Vorlagepflicht hinsichtlich eines Nachweises der Bauvorlageberechtigung kann dies bereits aufgrund der eingereichten Bauvorlagen qualifiziert und zügig durch die Bauaufsichtsbehörde nachvollzogen werden.

Die AKH empfiehlt, im Falle der vorzunehmenden Gesetzesänderung, bei der nächsten Aktualisierung des Bauvorlagenerlasses eine entsprechende Regelung dieser Vorlagepflicht auch dort nachzuvollziehen.

3. Zu Art. 1 Änderung der Hessischen Bauordnung, hier:

Einführung eines Typengenehmigungsverfahrens

Nr. 7: „Nach § 77 wird folgender § 77 a eingeführt.“

Hier handelt es sich um die Einführung von Regelungen zur Typengenehmigung.

Die beiden Gesetzesentwürfe zum Thema Typengenehmigung sind in den ersten vier Absätzen nahezu identisch. Einziger Unterschied ist die Regelung zu der zuständigen Behörde. Nach dem Vorschlag von CDU- Fraktion u.a. ist als zuständige Stelle das Regierungspräsidium Gießen genannt, wogegen der Vorschlag der FDP die Oberste Bauaufsichtsbehörde benennt. Der weitere Unterschied zwischen beiden Entwürfen besteht darin, dass der Entwurf der CDU- Fraktion ergänzende Regelungen zur Anwendung der Vorschrift des § 68 HBO enthält sowie Regelungen zu den §§ 67, 69 Abs. 2 und 5 S. 1 und 2, § 70 Abs. 1, § 70 Abs. 2 und § 73 Abs. 1 und 2 S. 2.

Folgende Regelungen zur TG sind vorgesehen:

§ 77 a Abs. 1 S. 1 enthält Regelungen zur Zuständigkeit und ihrem Anwendungsfall (bauliche Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen).

§ 77 a Abs. 1 S. 2 enthält Regelungen für unterschiedliche Ausführungen.

§ 77 a Abs. 2 enthält eine Regelung zur Dauer der Gültigkeit einer Typengenehmigung.

§ 77 a Abs. 3 enthält eine Regelung zur Gleichwertigkeit der Typengenehmigung aus anderen Bundesländern in Hessen.

§ 77 a Abs. 4 S. 1 enthält die Klarstellung, dass ein bauaufsichtliches Verfahren zusätzlich zur Typengenehmigung durchzuführen ist.

§ 77 a Abs. 4 S. 3 enthält die Regelung zur Notwendigkeit von bautechnischen Nachweisen, § 68 HBO.

§ 77 a Abs. 5 regelt, welche Vorschriften des Bauantragsverfahrens entsprechende Anwendung finden.

1. Zu § 77 a Abs. 1 S. 1 und 2

Für wichtig hält die AKH die in den Sätzen 1 und 2 des § 77 a Abs. 1 vorgenommene Unterscheidung im Tatbestand zwischen seriell hergestellten Bauteilen oder Modulen, die beim Bau von Gebäuden eingesetzt werden, ganzen Gebäudetypen die aus einer bestimmten oder variierenden Anzahl bestehen und gleichartigen aber herkömmlich errichteten Gebäuden, die auf der gleichen Typengenehmigung beruhen. Dieser Tatbestand hilft, die Abgrenzung zu den nachwievorder erforderlichen Baugenehmigungsverfahren wegen der konkreten Umsetzung von erteilten Typengenehmigungen zu bestimmen.

Gegen folgende Regelungen zur Typengenehmigung bestehen aus Sicht der AKH Bedenken:

2. Zu § 77 a Abs. 3, der eine Regelung zur Gleichwertigkeit der Typengenehmigung aus anderen Bundesländern in Hessen enthält.

In dem Begründungstext der FDP- Fraktion wird die Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer in Hessen damit begründet, dass dies die durch föderale Strukturen entstandenen Unterschiede zwischen den Ländern entbürokratisieren helfe. Da die Typengenehmigung lediglich die typisierte Baukonstruktion erfasse, so die Begründung weiter, sei mit der Anerkennung der Typengenehmigungen anderer Länder nicht gesagt, dass der genehmigte Typ überall in gleicher Weise verwendet werden könne. Dem stünde ja z.B. Planungsrecht entgegen.

Die AKH kann sich dieses Argument nicht zu eigen machen: Es geht nicht nur um unterschiedliches Planungsrecht und andere Anforderungen, s. unten. Auch z.B. bei den rein bautechnischen Anforderungen können in unterschiedlichen Landesbauordnungen Unterschiede geregelt sein. So wird die Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (M-VVTB) in allen 16 Bundesländern durch landeseigene VVTB umgesetzt, so z.B. in Hessen durch die H-VVTB und in Bayern durch die B-VVTB. Durch eine Anerkennung einer Typengenehmigung aus einem außerhessischen Bundesland könnten also zum einen von den HBO- Standards abweichende Zustände geschaffen werden. Zum anderen sollte weder Hessen noch ein anderes Bundesland einem sog. Typengenehmigungstourismus Vorschub leisten, der im schlimmsten Fall dazu führen könnte, dass eigentlich hessische Antragsteller (also für originär in Hessen angesiedelte Bauvorhaben) gezielt eine Typengenehmigung originär in einem außerhessischen Bundesland herbeiführen, in dem die bautechnischen Vorschriften am liberalsten gehandhabt werden, um die Typengenehmigung dann eins zu eins in Hessen durchzusetzen.

Die Bedenken der AKH bezüglich einer automatischen Anerkennung außerhessischer Typengenehmigungen sind beim Blick auf die Regelung zur Geltung von Typengenehmigungen in den Bauordnungen anderer Bundesländer zu bekräftigen.

NRW z.B. trifft zur Anerkennung von Typengenehmigungen aus anderen Bundesländern keine Aussage.

- In Hamburg werden Typengenehmigungen anderer Bundesländer anerkannt.
- Rheinland- Pfalz sieht eine Bestätigung durch die zuständige Behörde vor.
- Schleswig- Holstein plant derzeit ebenfalls eine Anerkennung der Typengenehmigung aus einem anderen Bundesland im Wege einer behördlichen Entscheidung.

Im Gegensatz zur MBO und den anderen Länderregelungen sieht die Regelung in NRW vor, dass die Bauaufsichtsbehörde, wenn es die örtlichen Verhältnisse erforderlich machen, nachträgliche Auflagen erteilen kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Regelungen der anderen Bundesländer, die bereits eine Typengenehmigung in ihren Bauordnungen geregelt haben, zumeist einen sog. Behördenvorbehalt

eingefügt haben, also keine automatische Anerkennung. Ob eine automatische Anerkennung der Typengenehmigung anderer Bundesländer in Hessen ohne entsprechenden Behördenvorbehalt gewünscht ist, sollte überlegt werden. Zu bedenken ist, dass mit einer sog. Behördenvorbehaltregelung wiederum eine zusätzliche Bürokratisierung einhergeht, sodass der gewünschte Entbürokratisierungseffekt hinsichtlich der gegenseitigen Anerkennung der Typengenehmigung in anderen Bundesländern gemindert sein wird!

3. Zu § 77 a Abs. 4 S. 1, der die Klarstellung enthält, dass ein bauaufsichtliches Verfahren zusätzlich zur Typengenehmigung durchzuführen ist.

Die AKH möchte ausdrücklich die Notwendigkeit dieser Klarstellung in § 77 a Abs. 4 S. 1 HBO betonen.

Trotzdem ist festzustellen, dass gerade das Erfordernis der Durchführung eines bauaufsichtlichen Verfahrens die Erwartung dämpfen muss, die die Befürworter der Einführung einer Typengenehmigung mit dieser verbinden. Die Erwartung, eine Beschleunigung der Genehmigungsprozesse, eine Vereinfachung der Bauantragsverfahren sowie eine beschleunigte Realisierung zu erreichen, wird sich voraussichtlich nicht so stark wie erhofft erfüllen. Der sog. Ämterdurchlauf im Bauantragsverfahren, der zum Teil sehr lang dauere, wird durch eine Typengenehmigung nicht entscheidend verkürzt werden können. Die Prüfung der in der Regel zahlreichen standortbezogenen Kriterien, die von einer Typengenehmigung nicht abgedeckt werden sind z.B.:

- Eigenschaften des Grundstücks wie Topografie / Gelände / Baugrund etc.
- Abstandsflächen
- Bauplanungsrecht, inkl. GRZ / GFZ, effiziente Grundstücksausnutzung
- Dachform
- Unterschiedliche Umwehrungs- und Brüstungshöhen nach Landesbauordnungen
- Gebäudeausrichtung zur Sonne im Hinblick auf den Wärmeschutz
- Lärmpegel
- Möglichkeiten der Erschließung für technische Infrastruktur
- Brandschutz vor Ort / Ausstattung Feuerwehr / Löschwasserversorgung
- Tiefgaragen, Stellplätze
- Förderrichtlinien bei sozialem Wohnungsbau

Die AKH möchte zu bedenken geben, dass es voraussichtlich nur wenige Fälle geben wird, in denen ein und dasselbe Typen- Gebäude mehrfach genau gleich errichtet werden wird. Insofern wird auch die Anzahl der Gelegenheiten, eine potenzielle Typengenehmigung zu nutzen und dadurch spürbar Genehmigungsaufwand und – kosten einzusparen, eher selten sein.

Zu Art. 1 Nr. 8:

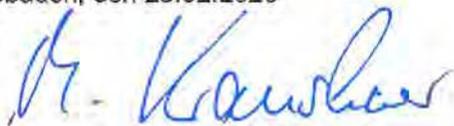
Hier soll die Regelung des § 83 HBO zu der Bauüberwachungstätigkeit um einen Absatz erweitert werden.

Zurzeit ist bereits die Überwachungspflicht der Nachweisberechtigten für bautechnische Nachweise und die Überwachungspflicht der Prüfsachverständigen für Standsicherheit und Brandschutz geregelt, nämlich in § 83 Abs. 2 HBO. Nun soll ein neuer Absatz betreffend einer zusätzlichen Verpflichtung des allgemeinen öffentlich-rechtlichen Bauleiters, der aufgrund § 59 HBO tätig wird, eingefügt werden, der dann auch für die Überwachung der Typengenehmigung in Hinblick auf die bautechnischen Aspekte zuständig sein soll, obwohl er diese idR nicht erstellt hat.

Es ist nicht einleuchtend, warum die Verantwortlichkeit für die Bauüberwachung bei der Typengenehmigung, anders als bei „normalen“ Genehmigungen, hinsichtlich der bautechnischen Aspekte nicht bei den dafür fachlich speziell ausgewiesenen Nachweisberechtigten bzw. Prüfsachverständigen gemäß § 68 HBO liegen soll, sondern stattdessen auf den allgemeinen öffentlich-rechtlichen Bauleiter im Sinne des § 59 HBO übergehen soll, obwohl dieser die bautechnischen Nachweise für die Typengenehmigung nicht erstellt hat. Hier wird das System der HBO, wonach die Erstellung und die Überwachung der bautechnischen Nachweise in einer Hand liegen sollen (§ 68 in Verbindung mit § 83 HBO), durchbrochen. Die im Begründungstext angebotene Lösung, wonach der öffentlich-rechtliche Bauleiter gemäß § 59 Abs. 2 HBO, wenn er selbst nicht über die erforderliche Sachkunde verfügt, für die Überwachung geeignete Personen hinzuziehen kann, ist aus Sicht der AKH nicht zielführend. Hier werden originäre Pflichten der Bauherrschaft gemäß § 56 Abs. 4 HBO zur Beauftragung der am Bau Beteiligten, Nachweisberechtigten und Prüfsachverständigen ohne Not auf den öffentlich-rechtlichen Bauleiter übertragen, mit dem Risiko, dass dieser sich ggf. mit den damit einhergehenden Honorierungsfragen auseinandersetzen muss.

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen

Wiesbaden, den 28.02.2020



Dr. Martin Kraushaar
Hauptgeschäftsführer



VATM e. V. • Frankenwerft 35 • 50667 Köln

Vorab per E-Mail

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Postfach 32 40
65022 Wiesbaden

Ansprechpartner	E-Mail	Fax	Telefon	Datum
Julia Polley	jp@vatm.de	0221 3767726	0221 3767733	28.02.2020

**Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnung des Hessischen Landtages zum Gesetzentwurf zur Änderung
der Hessischen Bauordnung – Drucks. 20/1645
Stellungnahme des VATM (enthält keine Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse)**

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen des Hessischen Landtages hat mit Schreiben vom 20.12.2019 zur Anhörung zu zwei Gesetzentwürfen eingeladen.

Hierbei handelt es sich jeweils um Gesetzentwürfe der Fraktion der Freien Demokraten und der Fraktionen der CDU, Bündnis 90/DIE GRÜNEN zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Drucksachen 20/782 und 20/1645).

Der Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V. (VATM) bedankt sich für die ihm eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der vorab schriftlichen Anhörung und führt für seine Mitgliedsunternehmen zur Drucksacke 20/1645 wie folgt aus:



I. Allgemein

Der flächendeckende Mobilfunkausbau ist eine große Herausforderung, in welchen die Mobilfunkunternehmen in Deutschland viel Kraft und Geld investieren. Der Anspruch der Bevölkerung ist in diesem Zusammenhang hoch, denn die Möglichkeit der ständigen Erreichbarkeit und der ständigen Kommunikation ist mittlerweile zum lieb gewonnenen Luxus geworden. Auch die Wirtschaft baut auf den Mobilfunk und benötigt eine verlässliche Infrastruktur.

Dennoch gibt es immer wieder erhebliche Hindernisse, die den Ausbau erschweren. Diese können sich sowohl auf den Anschluss von Sendeeinrichtungen an das Netz als auch auf die Sendeeinfrastruktur selbst beziehen. Gerade mit Blick auf den neuen Mobilfunkstandard 5G werden beide Elemente erheblich an Relevanz gewinnen. Es ist hinlänglich bekannt, dass es eines engen Netzes aus Sendeeinrichtungen bedarf, um die volle Funktionalität von 5G nutzen zu können. Zudem werden leistungsfähige Anschlüsse für die Sendeeinrichtungen benötigt, um die anfallenden Daten über eine starke Infrastruktur transportieren zu können.

Das Bundesland Hessen beschreitet daher mit seinem wegweisenden Gesetzentwurf zur Änderung der hessischen Bauordnung einen wichtigen und richtigen Weg, der beispielhaft ist.

II. Typengenehmigung

Die Einführung der sog. Typengenehmigung in § 77a HBO ist ein wichtiger Bestandteil für einen zügigen Mobilfunkausbau in Hessen. Es ist der richtige und unbürokratische Weg, das angestrebte Ziel eines flächendeckenden Mobilfunkausbaus zu begünstigen.

Mit einer solchen Genehmigungsform wäre Hessen auch in bester Gesellschaft mit Ländern wie Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Hierbei muss aber unterstrichen werden, dass die gesetzliche Lösung Hessens weitreichender ist, als die anderer Bundesländer. Gemäß des Entwurfs des § 77a Abs. 3 HBO gelten nämlich auch die Genehmigungen anderer Bundesländer in Hessen. Dies deutet also nicht auf eine weitergehende Prüfung hin, wie dies bisweilen in anderen Bundesländern erforderlich ist. Eine solche Regelung macht einmal mehr den begründbaren Willen Hessens deutlich, beim Mobilfunkausbau nach Kräften zu unterstützen.

Dass dies auch positive Nebeneffekte in anderen Bereichen wie etwa dem Wohnungsbau haben kann, ist noch ein weiterer Vorteil.



III. Änderung der Genehmigungsfreistellung für Antennenanlagen und Tiefe der Abstandsfläche für Antennenanlagen im Außenbereich

Durch die Anpassung der Höhe bei der Genehmigungsfreistellung für Antennenanlagen wird bereits ein erster wichtiger und richtiger Schritt in Richtung Gigabit-Gesellschaft gemacht. Denn mit dem neuen Mobilfunkstandard verändern sich auch die technischen Parameter der Sendeanlagen. Dies führt zu dem Erfordernis, dass im Hinblick auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände größere Masthöhen als bisher erforderlich werden. Mithin kommt es schon durch die Ertüchtigung der vorhandenen Sendemasten auf Gebäuden dazu, dass diese gegenüber dem heutigen Stand erhöht werden müssen. Dies führt nach der heutigen Rechtslage zu einer Masse an zusätzlichen Genehmigungsverfahren für Bestandsanlagen. Genehmigungsanträge für Neuanlagen kommen dann noch hinzu. Für Betreiber und Genehmigungsbehörden führt dies zu einem erheblichen Ressourcenbedarf, erhebliche Verzögerungen des Ausbaus stehen zu befürchten. Deshalb stellt die begrüßenswerte Planung des Bundeslandes Hessen eine sehr gute Möglichkeit dar, befürchtete zeitliche Verzögerungen zu vermeiden und den Ausbau der 5G-Infrastruktur zu beschleunigen.

Auch die zweite Initiative, die Reduktion des Maßes der einzuhaltenden Abstandsfläche im Außenbereich von 0,4 H auf 0,2 H befördert sinnvoll und effizient den Ausbau der 5G-Infrastruktur im Außenbereich, da Masten näher an Grundstücksrändern platziert werden können, um Flächenverbrauch und Anbindungskosten zu minimieren sowie die Akzeptanz von Grundstückseigentümern für die Vermietung eines Maststandortes zu erhöhen. Nachbarstreitigkeiten lassen sich vermeiden, so dass der Aufbau zusätzlicher Standorte im Außenbereich zügig durchgeführt werden kann. Durch die Reduktion von 0,4 H auf 0,2 H ergeben sich damit wesentlich mehr Möglichkeiten für die Mobilfunknetzbetreiber und somit auch Antennenstandorte.

IV. Fazit

Hessen hat mit dem vorliegenden Gesetzentwurf eine Entscheidung mit Weitblick getroffen, die geradewegs in die Zukunft einer Gigabit-Gesellschaft zeigt. Mit dem beispielhaften Vorgehen sollte Hessen Vorbild für jene Bundesländer sein, die ähnliche Bedürfnisse haben und denen sowohl die Versorgung der Bevölkerung wie auch ein prosperierender Wirtschaftsstandort am Herzen liegen.



Wir bitten um die Berücksichtigung der aufgezeigten Erwägungen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Julia Polley', is written over a large, faint, light blue watermark of the word 'vatm'.

Julia Polley
Referentin für Recht und Regulierung



Öffentliche Anhörung im Hessischen Landtag vom 11.03.2020 zur HBO Stellungnahme des Dr. Stefan Sellschopp

1. Ausgangslage

Aus der in den letzten Jahren angewachsenen hessischen Bevölkerung von 6,064 Mio. in 2014 auf 6,265 Mio in 2018 sowie einer Wohnfläche je Kopf von 46,7 qm in 2018 (Quelle jeweils Statista aus dem September 2019) resultiert ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf in nur vier Jahren von ca. 7,986 Mio. qm. Bei angenommenen Baukosten (Kostengruppen 200-800 nach DIN 276) von Euro 3.000 je qm ist mithin binnen vier Jahren allein in Hessen eine Bauleistung von ca. 24 Mrd. von der Bauwirtschaft zu erbringen. Züblin als eines der größten deutschen Bauunternehmen generiert ca. 73 % seiner Jahresleistung von derzeit Euro 3,8 Mrd. mithin Euro 2,7 Mrd. in Deutschland. Mehr als das Doppelte dieser Jahresleistung hätte von Züblin binnen eines Jahres in Hessen gebaut werden müssen, um nur einen Jahresbedarf zu decken.

Zur Bedarfsdeckung wird eine Entbürokratisierung der Baugenehmigungsverfahren zur Beschleunigung erwogen. Eine Typengenehmigung wird als Baustein gesehen, serielles und damit kostengünstiges sowie schnelleres Bauen voranzubringen (Gesetzesentwurf der Freien Demokraten).

Die Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung sowie des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens werden allein als nicht ausreichend bewertet, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beschleunigen, weshalb ein Beitrag im seriellen und modularen Bauen gesehen wird; ergänzend soll zur Errichtung der Mobilfunkinfrastruktur eine Erleichterung durch weitergehende Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis von Antennenmasten gewährt werden (Gesetzesentwurf der Fraktion der CDU, Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen).

Die derzeitige Rechtslage zu den Typengenehmigungen in den Bundesländern ist unterschiedlich. Die meisten Länder haben die zuvor bestehenden Regelungen für Typengenehmigungen aus ihren Landesbauordnungen gestrichen. Als Grund wurde auf die fehlende Relevanz verwiesen. Hamburg wiederum hat das Instrument der Typengenehmigung in der Vergangenheit in größerem Umfang für die Genehmigung von Windkraftanlagen eingesetzt.

2. Grundlagen serielles und modulares Bauen

Seriell Bauen ist kein originär wohnungspolitisches Thema. Beginnend bei der Einzelanfertigung über eine Klein- bis zur Großserie ist eine Serienproduktion das Kennzeichen einer arbeitsteiligen Industriegesellschaft. Hierbei wird die Wertschöpfungskette ganzheitlich analysiert und durch den Einsatz standardisierter Produkte in einem standardisierten Prozeß der Anteil manueller Tätigkeiten nebst Fehlerquote reduziert, um so das einem jeden Wirtschaften innewohnende Gewinnmaximierungsprinzip zu realisieren.



Öffentliche Anhörung im Hessischen Landtag vom 11.03.2020 zur HBO Stellungnahme des Dr. Stefan Sellschopp

In der täglichen Baupraxis erfolgt dieses durch eine Elementbauweise (Decken- und Wandtafeln, Raumzellen oder -module), durch Baukastensysteme (vorgefertigte Elemente werden in verschiedenen Varianten kombiniert) oder als Fortentwicklung eines Baukastensystems mündet das Ganze in Typengebäuden. Die in Deutschland überwiegend mittelständisch geprägte Bauwirtschaft bietet seit Jahrzehnten sehr erfolgreich das serielle Bauen für alle Formen einer gewerblichen und/ oder wohnwirtschaftlichen Nutzung an.

3. Serielles und modulares Bauen für Gewerbebauten

Seriell und modulares Bauen ist aber nicht nur durch temporäre Bauten (z.B. Baustellen- und Wohncontainer) geprägt, sondern hat Einzug z.B. auch bei der Errichtung von Bürogebäuden, gewerblich genutzten Hallen, der Errichtung von Hochgaragen gehalten und ist gekennzeichnet durch ein hohes Maß an Flexibilität sowie der Option der Anpassung des Objektes an eine sich ändernde Nutzung.

4. Serielles und modulares Bauen der kleinteiligen Wohnungswirtschaft

Die Planung von marktüblichen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von kleineren und mittleren Mehrfamilienhäusern übernimmt stets Rastermaße und Standardprodukte der Industrie, um das vom Markt geforderte wirtschaftliche und somit kostengünstige Bauen unter Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und Normen sowie des Standes der Technik umzusetzen. Jede Abweichung von vorgegebenen Rastermaßen führt zu einer Einzel- oder Kleinserienfertigung und somit zu einer signifikanten Baukostensteigerung.

Das bauliche Umsetzen einer solchen Planung ist kennzeichnend für das Geschäftsmodell von Hausherstellern, die überwiegend in Bebauungsplangebieten in unterschiedlichen Marktsegmenten tätig sind. Diese zumeist regional tätigen und mittelständischen Haushersteller, die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nicht nur als Fertighäuser, sondern auch als „Stein-auf Stein“ errichtete Objekte vereinzelt sogar bundesweit anbieten, erstellen regelmäßig die erforderlichen Bauanträge inklusiver Statik und Wärmeschutznachweis. Diese Bauantragsunterlagen werden nur hinsichtlich der grundstücks- und regionalspezifischen Vorgaben angepaßt.

Aus den Vorgaben eines Grundstückes, der jeweiligen umliegenden Bebauung sowie regionaler baurechtlicher Vorgaben ergeben sich eine Vielzahl von Typen, die schwerlich von einer Typengenehmigung erfaßt werden können. Der Gesetzgeber hat z.B. über das genehmigungsfreie Vorhaben nach § 56 HBO bzw. das vereinfachte Verfahren nach § 65 HBO hinreichend Möglichkeiten geschaffen, schon wenige Wochen nach Antragstellung mit dem Bau beginnen zu können.



Öffentliche Anhörung im Hessischen Landtag vom 11.03.2020 zur HBO Stellungnahme des Dr. Stefan Sellschopp

5. Serielles und modulares Bauen bei größeren Geschößwohnungsbauten

Die erhebliche Nachfrage nach Wohnraum ist nicht über ein kleinteiliges Bauen, sondern signifikant nur durch das Errichten von größeren Wohnanlagen (§ 2 HBO: Gebäudeklasse 4 bis zu 13 Meter Höhe und nicht mehr als 400 qm Grundfläche je Geschöß oder Gebäudeklasse 5 bis 22 Meter Höhe oder Sonderbauten mit mehr als 22 Meter Höhe = Hochhäuser) zu decken.

Objekte der Gebäudeklasse 4 und 5 sowie Sonderbauten prägen wegen Kubatur, Fassaden- und Dachgestaltungen ein Ortsbild und wirken in die Zusammensetzung der gewachsenen Bevölkerungsstruktur, weshalb zur Vermeidung städtebaulicher Probleme und einer etwaigen sozialen Brennpunktbildung regelmäßig u.a. Architekturwettbewerbe ausgerichtet werden. Nach Erarbeitung der mutmaßlich besten Lösung hinsichtlich Städtebau, Funktion und Sozialverträglichkeit unter Einbindung der Politik werden auch Einwendungen z.B. von Anliegern oder anderweitig Betroffenen behandelt. Die Verwaltung hat somit im Zuge eines anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder Baugenehmigungsverfahrens mit weniger Widersprüchen zu rechnen, was für den Investor zu einer höheren Planungssicherheit führt.

Um wirtschaftlich bauen zu können, werden auch hier planerisch Rastermaße aus der Industrie nebst deren Standardprodukte baulich umgesetzt. In diesen Gebäudeklassen sind Unternehmen tätig, die in ganz Europa gefertigte Module vor Ort regelmäßig bis zu sechs Etagen montieren.

Große Wohnungsbauprojekte sind stets genehmigungspflichtig und auf jedem Baugrundstück hinsichtlich Kubatur, Statik, Brandschutz, Grundstücksgegebenheiten anders zu behandeln. Durch Vorgaben z.B. über eine Fassade (bspw. Putz, Verblender Holz, Naturstein) oder Dachgestaltung (Sattel, Tonnen-, Pult-, Walm- oder Flachdach) erfolgt eine Einpassung in die ortsübliche Bebauung. Kostentreiber sind hier neben den Vorgaben zu Brandschutz, Barrierefreiheit, EnEV und unterirdischer Stellplatzanlagen regelmäßig unwirtschaftliche Vorgaben aus Architekturwettbewerben, die baulich umgesetzt werden müssen.

Eine Typengenehmigung ersetzt nur einen Teil der bauordnungsrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Sie dürfte wegen der erforderlichen objektspezifischen und regionalen Anpassung weder zu einer schnelleren noch zu einer kostengünstigeren Schaffung von Wohnraum führen. Eine Zeitersparnis mag es bei Wohnungsbauunternehmen geben, die vergaberechtlichen Anforderungen zu genügen haben. Ob aber die z.B. vom GdW ausgelobten Planungs- und Bauleistungen tatsächlich über Bietergemeinschaften aus Architekten und Bauunternehmen zu einem qualitätsvollen und kostengünstigen Wohnungsbau sowie mittels Rahmenverträge zu einer Realisierung von Skalenerträgen führt, ist noch nicht verifiziert.



Öffentliche Anhörung im Hessischen Landtag vom 11.03.2020 zur HBO Stellungnahme des Dr. Stefan Sellschopp

6. Ergebnis

- a.) Serielles und modulares Bauen sowie die Generierung von hieraus resultierenden Kostenvorteilen sind kennzeichnend für ein marktwirtschaftliches Handeln. Da bedarf es keiner weiteren gesetzlichen Regelung, sondern zur Generierung von Kostenvorteilen einer signifikanten Reduktion der für die Bauwirtschaft geltenden Gesetze, Verordnungen und Regelungen.
- b.) Eine beschleunigte und kostengünstige Schaffung von Wohnraum steht in einem kleinteiligen und regional mittelständisch geprägten Wohnungsbausegment (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleineren Mehrfamilienhäuser) durch eine Typengenehmigung nicht zu erwarten.
- c.) Typengenehmigungen bei größeren Geschößwohnungsbauten ersetzen nur einen Teil der bauordnungsrechtlichen Prüfung im Genehmigungsverfahren. Eine Zeit- und Kostenersparnis steht nicht zu erwarten.
- d.) Wohnungsbauunternehmen, die vergaberechtlichen Anforderungen zu genügen haben, könnten durch die Ausschreibung von „Wohnungsmodulen“ bei großen Objekten möglicherweise eine Zeitersparnis realisieren. Skalenerträge durch Rahmenverträge bei Ausschreibungen werden aber erfahrungsgemäß nicht realisiert, da große Bauvorhaben regelmäßig von großen Bauunternehmen errichtet werden. Deren ureigenes Interesse ist die Generierung von Nachträgen, was durch differierende Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Außenanlagen begünstigt wird. Diese Nachträge dürften etwaige Kostenvorteile überkompensieren.
- e.) Der hessische Wohnungsmarkt wird nicht von wenigen großen Wohnungsbaugesellschaften, sondern von kleineren und mittleren Projektentwicklern/ Bauherren bestimmt. Diese eigentümergeführten Marktteilnehmer schreiben regelmäßig Bauleistungen funktional aus, um die einer jeden Baumaßnahme innewohnenden Nachtragsrisiken auf Baugrund- und Altlastenthemen zu reduzieren.
- f.) Eine Nutzung der Typengenehmigung ist bisher nennenswert nur für Windkraftanlagen erfolgt. Eine Nutzung zur erleichterten Errichtung einer Mobilinfrastruktur widerspricht der gebotenen Normenklarheit und regionalen Vorgaben zur Höhe von baulichen Anlagen sowie etwaiger Orts- und Gestaltungssatzungen.

BDA im Lande Hessen e.V.

BDA Hessen · Braubachstraße 10/12 · 60311 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
z.Hd. Heike Schnier, Geschäftsführerin
Schlossplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden

Braubachstraße 10/12
60311 Frankfurt am Main

Tel. 069.28 31 56
Fax 069.28 91 18

kontakt@bda-hessen.de
www.bda-hessen.de

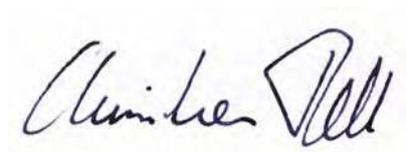
Frankfurt am Main, 02. März 2020

Stellungnahme des BDA Hessen betr. Typengenehmigungen in der HBO

Sehr geehrte Frau Schnier,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu den Gesetzentwürfen zur Aufnahme der Typengenehmigung in die HBO Stellung zu beziehen. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben beigelegt. Sie bezieht sich ausschließlich auf den Aspekt der Typengenehmigung in beiden Vorlagen und nicht auf den Hessischen Mobilfunkpakt. Da die Landesvorstandssitzung des BDA Hessen turnusmäßig am 2.3. stattfindet, bitte ich um Verständnis, dass wir die Person, die die Stellungnahme am 11. März vertritt, Ihnen erst am 3. März nennen können. Ich bitte um Verständnis. Ich stehe gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Holl
Landessekretär BDA Hessen

Stellungnahme des BDA Hessen

zu den Gesetzentwürfen zur Änderung der Hessischen Bauordnung
–Typengenehmigung –

Gesetzentwurf
Fraktion der Freien Demokraten
Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. 20/782 –

und

Gesetzentwurf
Fraktion der CDU, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. 20/1645 –

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Aspekt der Typengenehmigung in beiden Vorlagen und nicht auf den Hessischen Mobilfunkpakt.

Der BDA Hessen begrüßt die Absicht, auf den akuten Wohnungsmangel in Teilen Hessens mit Maßnahmen zu reagieren, die das Ziel haben, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Ferner begrüßt der BDA Hessen das Ziel, einheitliche Verfahren bundesweit zu forcieren und sich dafür an Bauordnungen anderer Länder und der Musterbauordnung zu orientieren.

Gleichzeitig ist jedoch auch die Erfahrung aus vergangenen Wachstumsphasen zu berücksichtigen, die gezeigt hat, dass Kosteneinsparungen durch Typenbauten selbst in hohen Stückzahlen kaum zu erwarten sind.

Aus Sicht des BDA Hessen sind grundsätzlich drei mit der Typengenehmigung verknüpfte Handlungsfelder zu berücksichtigen

1. Dauerhaftigkeit und Baukultur

Der Einsatz von seriellen Bauweisen ist letztlich eine Frage der Maßstabsebene. In der Konstruktion von einzelnen Gebäudeteilen ist es lange üblich, industriell vorgefertigte Elemente zu verarbeiten. Dies ist weiter zu forcieren. Die Vorab-Produktion ganzer Gebäude führt dagegen zu starren Entwürfen der Häuser und uniformen Wohnanlagen ohne gelungene städtebauliche Einbettung. Wegen der folgenden Bauaufsichtsprüfung ist eine Orientierung an immer gültigen Standards und vielen zu erwartenden Bauvorschriften, Satzungen und möglichen örtlichen Vorgaben notwendig, die zu einer höchstmöglichen Einfachheit der Gestaltung führen muss und die Potenziale individueller Planung ungenutzt lässt. Dieser Ansatz steht zudem dem Anspruch entgegen, im Zuge von Neubauprojekten nicht nur Wohnungen zu produzieren, sondern einen baukulturellen Mehrwert, Siedlungen und Quartiere mit dauerhafter Lebensqualität zu schaffen. Die Typengenehmigung ist nach Einschätzung des BDA Hessen nur für große Player interessant, für die kleine Chargen keine Rolle spielen. Die baukulturelle wie die anbieterstrukturelle Vielfalt, die eine hohe Qualität der bundesdeutschen Architektur- und Baugewerbelandschaft ausmacht, wird damit nicht gefördert. In dezentralen Lagen, in denen durch viele kleinteilige Baumaßnahmen große Potenziale für Wohnungsneubau bestehen, wird die Typengenehmigung daher zudem wenig Auswirkungen haben.

Viele der älteren Siedlungen, die nach dem Prinzip einer seriellen Fertigung großer Einheiten in großen Stückzahlen errichtet wurden, stehen deswegen heute in der Kritik. Es sollte unser Ziel sein, diese Fehler nicht zu wiederholen.

2. Bundeseinheitliche Regelungen

Der BDA Hessen vertritt vor diesem Hintergrund die Ansicht, dass es richtig ist, in jedem Fall an einer individuellen Bauaufsichtsprüfung festzuhalten und dafür Sorge zu tragen, die Prüfungsgüte der Typengenehmigung dauerhaft zu sichern und bundesweit einheitlich zu regeln, um die dem Ort entsprechende Qualität zu unterstützen. Dabei gilt es darauf zu achten, dass Typengenehmigungen nicht dafür genutzt werden können, um aktuelle Normen und Standards zu unterschreiten, etwa wenn durch die Laufzeit der Typengenehmigung eine aktualisierte Verordnung nicht berücksichtigt werden muss.

In diesem Sinne ist eine weitere Vereinheitlichung der Landesbauordnungen auch auf anderen Ebenen der HBO energisch voranzutreiben.

3. Weitere Hindernisse für schnellere Genehmigungsverfahren abbauen

Der BDA Hessen erwartet gleichwohl vom Instrument der Typengenehmigung keine entscheidende Beschleunigung der Wohnungsbautätigkeit, da dem viele andere Gründe im Wege stehen, die dringend in naher Zukunft der Bearbeitung bedürfen.

Hier sind die Empfehlungen der im letzten Jahr abgeschlossenen Baulandkommission zu berücksichtigen. Dort wurden unter anderem folgende Empfehlungen ausgesprochen

- Baugebote sollten effektiver durchgesetzt werden
- Erbbaurecht und Konzeptvergaben sollten gestärkt werden
- Haushalts- und Gemeindeordnungen sollten so geändert werden, dass Grundstücke leichter an die Träger abgegeben werden können, die preisgedämpften Wohnungsbau errichten.
- Kommunen sollte eine aktive Bodenvorratspolitik möglich gemacht werden, in dem die Länder und die Kommunalaufsicht für die entsprechenden Förderungen und Erleichterungen sorgen.

Damit aber tatsächlich bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, ist es vor allem nötig, nicht nur mehr Bauland zu mobilisieren, sondern die erforderlichen planungsrechtlichen Instrumente zu schaffen und anzuwenden, der Bodenspekulation entgegenzuwirken sowie die Innenentwicklung konsequent voranzutreiben.

Zudem ist zu prüfen:

- ob die Personalausstattung in den Verwaltungen aufgestockt werden kann, da der Personalmangel in vielen Fällen für die langen Genehmigungszeiten verantwortlich sind;
 - welche Normen und Verordnungen nicht mehr zeitgemäß sind und entfallen können;
 - welche weitere Instrumente zur Mobilisierung von Beständen geeignet sein könnten wie beispielsweise die Förderung eines Umzugsmanagement, das es Langzeitmietern leichter große Wohnungen zugunsten kleinere zu verlassen, wenn die Haushaltsgrößen geschrumpft sind;
 - wie interkommunale und regionales Kooperation sowie die Kooperation mit Trägern des preisgedämpften Wohnungsangebots (z.B. Stiftungen, Genossenschaften, Kirchen) gefördert werden kann.
- Die Typengenehmigung darf nicht dazu führen, dass das individuelle Bauen das Nachsehen hat und zu einer aufwendigen Zulassung im Einzelfall wird, die in der Regell von Allen Beteiligten gescheut wird. Die benötigte Zulassung im Einzelfall für individuelle Lösungen hat dazu geführt, dass bei Brandschutzbauteilen, Fassaden, Geländern etc die Typengenehmigung zum Standard geworden ist. Das darf nicht Maßstab für unsere gebaute Umgebung werden.

Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main

An die Vorsitzende des
Ausschusses für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Frau Janine Wissler
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 2.4 / 20.12.2019

Unsere Zeichen
63.12 Fr

Datum
02.03.2020

Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Anhörung im Hessischen Landtag zu den Gesetzentwürfen der Fraktion der CDU, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Drucks. 20/1645) sowie zu dem Gesetzentwurf der Freien Demokraten (Drucks. 20/782) für ein Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Sehr geehrte Frau Wissler,

vielen Dank, dass Sie die Erfahrungen der Bauaufsicht Frankfurt nutzen wollen. Gerne werden wir an der mündlichen Anhörung am 11. März 2020 teilnehmen.

Vorab übersenden wir Ihnen unsere schriftliche Stellungnahme zu dem Gesetzesentwurf.

Wir begrüßen die Absicht der vorgelegten Gesetzentwürfe, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und die Verfahren zu vereinfachen. In diesem Sinne unterstützen wir die Einführung der Typengenehmigung und auch die Verfahrenserleichterungen für den Ausbau des Mobilfunknetzes.

Darüber hinaus haben wir in der Anlage einige weitere Änderungsvorschläge beigefügt, die nach den praktischen Erfahrungen der Bauaufsicht Frankfurt das Bauen erleichtern und Kosten senken würden.

Die Praxis hat insbesondere beim Dachgeschossausbau gezeigt, dass die gegenüber der HBO 2011 geänderten Vorschriften zu Rettungswegen und Treppen in der HBO 2018 zu Verschärfungen und erhöhten Anforderungen geführt haben. Hier empfehlen wir eine Rückkehr zu den bewährten Regelungen der HBO 2011, was im Übrigen auch von vielen Brandschutzsachverständigen unterstützt wird.

Auch bei § 33 HBO (Brandwände) sprechen wir uns dafür aus, zur Formulierung aus der HBO 2011 zurückzukehren. Die neue Fassung des § 6 HBO 2018 (Abstandsflächen) hat bei den Bauherren und den Bauaufsichtsbehörden zu Unsicherheiten in der Auslegung geführt. Die von uns vorgeschlagenen Änderungen würden zu einer Klarstellung für alle Beteiligten beitragen.

Die Anforderung, dass bei kleineren Bauvorhaben die Einhaltung des Brandschutzes bei der Bauausführung durch den Entwurfsverfasser bescheinigt werden muss, obwohl diese zu diesem Zeitpunkt ganz überwiegend nicht mehr für den Bauherrn tätig sind, bereitet in der Praxis erhebliche Probleme. Wenn die Einhaltung des Brandschutzes in diesen Fällen auch von den Bauleitern bescheinigt werden könnte, würde dies gerade für die „nicht-professionellen“ Bauherrn eine erhebliche Erleichterung bedeuten.

Gerne werden wir im Rahmen der mündlichen Anhörung am 11. März 2020 die Positionen der Bauaufsicht Frankfurt näher erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Simone Zapke
(Leitende Magistratsdirektorin)

Vorschläge der Bauaufsicht Frankfurt zur Änderung der HBO 2020 (Stand 13.02.2020)

	HBO 2018	Änderungsvorschlag BAF	Begründung
1.	<p>§ 6 Abs. 6 Satz 3 HBO Abstandsflächen</p> <p>³Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht bei Grundstücken an der Grundstücksgrenze die Seiten von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.</p>	<p>³Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seiten von Vorbauten, <u>die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten</u>, und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.</p>	<p>Hier ist ein Widerspruch zu den Privilegierungsregelungen des Satz 1 und 2 erkennbar: Bleiben die Abstandsflächen auch bei Balkonen außer Betracht, die nur 1 m von der Nachbargrenze entfernt errichtet werden? Oder gilt Satz 3 nur für Vorbauten, die nicht in Satz 1 und 2 aufgezählt sind? Sind hierunter auch die seitlichen Abstandsflächen von Gauben, Loggien, Dachterrassen, Wintergärten Windfängen, Erkern, etc. mit gemeint?</p> <p>Dieser Satz bedarf deshalb der Klarstellung.</p>
2.	<p>§ 6 Abs. Abs. 12 Satz 2 Abstandsflächen</p> <p>²Darüber hinausgehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden.</p>	Streichung Satz 2	<p>Dieser Satz entspricht den Regelungen des § 73 HBO „Abweichungen“, nach dem Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung (Schutzzielbetrachtung, also auch Brandschutz) und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange zugelassen werden können. Damit ist § 6 Abs. 12 Satz 2 eine Doppelung dieser ohne im schon im Gesetz befindlichen Regelung und führt häufig zur Verwirrung bei Antragstellern.</p>
3.	<p>§ 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO Brandwände</p> <p>Brandwände sind erforderlich</p> <p>1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist,</p>	<p>§ 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO Brandwände</p> <p>Brandwände sind erforderlich</p> <p>1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der NachbarGrundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist,</p>	<p>Bzgl. der Gesetzesänderung von „Nachbargrenze“ § 27 Abs. 2 Nr.1 HBO a.F. zur „Grundstücksgrenze“ § 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO n.F. ging die Gesetzesbegründung davon aus, der Regelungsgehalt bliebe unverändert, es handle sich um redaktionelle Änderungen.</p> <p>Dies trifft bei wörtlicher Auslegung nicht zu: Hiernach fand die Vorschrift a.F. keine Anwendung auf diejenigen Außenwände, die an oder näher als 2,50 m gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wurden; die neue Vorschrift aber sehr wohl.</p> <p>Zur o.g. Normänderung lässt sich vermuten, dass der Gesetzgeber mit der Formulierung „Grundstücksgrenze“ der</p>

	HBO 2018	Änderungsvorschlag BAF	Begründung
	<p>§ 27 Abs. 2 Nr.1 HBO Alte Fassung</p> <p>Brandwände sind herzustellen</p> <p>1. zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand), bei denen diese Abschlusswände an der Nachbargrenze oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist,</p>		<p>Norm bei sehr schmalen Wegen/ Traufgassen zur Anwendung verhelfen wollte, da zuvor für diese Fälle die Schutznorm der 5 m ins Leere gelaufen war.</p>
4.	<p>§ 36 Abs. 1 Satz 1 Erster und zweiter Rettungsweg</p> <p>Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.</p>	<p>Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss <u>mit Aufenthaltsräumen</u> mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.</p>	<p>Die Ergänzung soll klarstellen, dass die hohen Anforderungen an voneinander unabhängige Rettungswege nicht für Bereiche vorgeschrieben sind, denen bei der Personenrettung mangels Aufenthaltsraum keine tragende Rolle zukomme.</p> <p>Das Erfordernis eines zweiten Rettungsweges hätte nicht nur Auswirkungen auf Einfamilienhäusern, wo sich entweder im Keller oder im Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume befinden. Beispielsweise müssten dann auch in Gaststätten, in denen sich die Toiletten im Kellergeschoss befinden, einen zweiten Rettungsweg für das Kellergeschoss aufweisen. Dies ist weder in der Praxis vorhanden, noch unter Brandschutzgrundsätzen geboten.</p>
5.	<p>§ 37 Abs. 3 Treppen</p> <p>¹Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. ²Dies gilt nicht für Treppen</p> <p>...</p> <p>2. nach § 38 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.</p>	<p>¹Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. ²Dies gilt nicht für Treppen</p> <p>...</p> <p>2. <u>innerhalb von Nutzungseinheiten nach § 38 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.</u></p>	<p>Bei den Treppen nach § 38 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 handelt es um die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit ..., wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann.</p> <p>In der HBO 2011 hieß es unter § 30 (Treppen) Abs. 3 Satz 2: <i>Satz 1 gilt nicht ... innerhalb von Nutzungseinheiten.</i></p> <p>Die mit der HBO 2018 eingeführte Regelung führt dazu, dass in Dachgeschosswohnungen die interne Treppe zum Spitzboden ohne Aufenthaltsräume (bzw. in Erdgeschosswohnungen die interne Treppe zum Keller) entweder an</p>

	HBO 2018	Änderungsvorschlag BAF	Begründung
			<p>das Haupttreppenhaus angeschlossen sein muss oder vom Spitzboden ein zweiter Rettungsweg erforderlich wird. Dies entspricht nicht der bisherigen Genehmigungspraxis und ist aus unserer Sicht wie auch aus der Sicht vieler Brandschutzsachverständigen sachlich nicht erforderlich.</p> <p>Daher wäre hier sinnvoll, wieder auf die alte Formulierung „innerhalb von Nutzungseinheiten“ zurückzugehen.</p>
6.	<p>§ 38 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 Notwendige Treppenträume</p> <p>Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig, für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von nicht mehr als 200 m² Grundfläche, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann.</p> <p>In der HBO 2011 hieß es unter § 30 (Treppen) Abs. 3 Satz 2: Satz 1 gilt nicht ... innerhalb von Nutzungseinheiten.</p>	<p>Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig, für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von nicht mehr als 200 m² Grundfläche, wenn in jedem Geschoss <u>mit Aufenthaltsräumen</u> ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann.</p>	<p>Die derzeitige Regelung führt dazu, dass in Dachgeschosswohnungen die interne Treppe zum Spitzboden ohne Aufenthaltsräume (bzw. in Erdgeschosswohnungen die interne Treppe zum Keller) entweder an das Haupttreppenhaus angeschlossen sein muss oder vom Spitzboden ein zweiter Rettungsweg erforderlich wird. Dies entspricht nicht der bisherigen Genehmigungspraxis und ist aus unserer Sicht wie auch aus der Sicht vieler Brandschutzsachverständigen sachlich nicht erforderlich. Daher wäre hier eine Klarstellung sinnvoll.</p>
7.	<p>§ 48 Aufbewahrung fester Abfallstoffe</p> <p>Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. ... 3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und 4. ... 	<p>Streichung Ziffer 3</p>	<p>Die mit der HBO 2018 eingeführte Forderung nach der Entleerbarkeit von Müllräumen vom Freien ist wegen der hochwertigen EG Fläche selten sinnvoll organisierbar.</p>

	HBO 2018	Änderungsvorschlag BAF	Begründung
8.	<p>§ 83 Abs. 2 Bauüberwachung</p> <p>¹Die Prüfsachverständigen im Sinne des § 68 Abs. 3 Satz 1 oder Abs. 4 Satz 1 bescheinigen auch die mit den von ihnen bescheinigten Unterlagen übereinstimmende Bauausführung. ²Satz 1 gilt entsprechend für Nachweisberechtigte, soweit bautechnische Nachweise nach § 68 Abs. 1 nicht nach § 68 Abs. 3 Satz 1 oder Abs. 4 Satz 1 zu bescheinigen sind oder bescheinigt werden.</p>	Die übereinstimmende Bauausführung für den Brandschutz darf bei den GK 1–3 auch von den Bauleitern bescheinigt werden.	<p>Gem. § 66 Abs. 2 sind die Entwurfsverfasser mit Bauvorlageberechtigung nachweisberechtigt für die Erstellung des bautechnischen Nachweises für den Brandschutz in der GK 1-3. Nach § 83 Abs. 2 haben diese Entwurfsverfasser auch die mit den von ihnen bescheinigten Unterlagen übereinstimmende Bauausführung zu bescheinigen.</p> <p>Da die überwiegende Anzahl der Entwurfsverfasser nicht mehr an der Bauausführung beteiligt ist, bereitet diese Regelung in der Praxis erhebliche Probleme. Die übereinstimmende Bauausführung sollte deshalb auch von den Bauleitern bescheinigt werden dürfen.</p>
9.	<p>§ 78 Abs.6 Satz 1 Fliegende Bauten</p> <p>Fliegende Bauten, die nach Abs. 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches rechtzeitig, mindestens drei Werktage vor Inbetriebnahme, angezeigt ist.</p>	Fliegende Bauten, die nach Abs.2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur <u>aufgestellt und</u> in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches rechtzeitig, mindestens 3 Werktage vor <u>Aufstellung</u> Inbetriebnahme , angezeigt ist.	<p>Es dient der Klarheit, da allein schon das Aufstellen eines Fliegenden Baues insbesondere in Bezug auf die Standsicherheit problematisch sein kann, wenn das Prüfbuch noch nicht der Bauaufsicht des Aufstellungsortes vorliegt und die Inbetriebnahme z.B. erst in einer Woche erfolgen soll.</p> <p>In den Bußgeldvorschriften des § 86 Abs.1 Punkt 17 wird richtigerweise auf die Aufstellung abgehoben. „entgegen § 78 Abs.6 Satz 1 die Aufstellung eines Fliegenden Baues nicht rechtzeitig anzeigt.....“</p>
10.	<p>§ 79 Abs. 6 Satz 2 Vorhaben in öff. Trägerschaft</p> <p>§ 61 Abs. 2 Satz 2 und die §§ 81 bis 84 finden keine Anwendung.</p>	§ 61 Abs. 2 Satz 2 und die §§ 81 bis 84 finden keine Anwendung; <u>dies gilt auch für die Überwachung der Bauausführung der Standsicherheit.</u>	Die vorgeschlagene Ergänzung dient der Klarstellung. Die Überwachung der Bauausführung der Standsicherheit in eigener Verantwortung ist für einige öffentliche Träger schwer nachvollziehbar und führt zu zahlreichen Diskussionen und Konflikten.
11.	<p>§ 86 Abs. 1 Nr. 8 HBO Bußgeldvorschriften</p> <p>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ... 8. die Mitteilungen, Anzeigen oder Unterlagen nach § 56 Abs. 3 oder § 75 Abs. 3 Satz 1 nicht oder nicht rechtzeitig erstattet oder zuleitet,</p>	Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ... 8. die Mitteilungen, Anzeigen oder Unterlagen nach § 56 Abs. 3 <u>oder</u> § 75 Abs. 3 Satz 1 <u>oder</u> §	<p>Aktuell umfasst dieser Tatbestand den nicht oder nicht rechtzeitig angezeigten Wechsel der Bauherrschaft sowie die nicht oder nicht rechtzeitig erfolgte Anzeige des Baubeginns.</p> <p>In der Fassung HBO 2011 waren die nicht oder nicht rechtzeitige Übersendung des bescheinigten Standsicherheits-</p>

	HBO 2018	Änderungsvorschlag BAF	Begründung
		<u>75 Abs. 4 Satz 1</u> nicht oder nicht rechtzeitig erstattet oder zuleitet,	und Brandschutznachweises sowie der Bauleiter- und Unternehmensbenennung ebenfalls bußgeldbewehrt.
12.	<p>§ 86 Abs. 1 Nr. 19 HBO Bußgeldvorschriften</p> <p>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig</p> <p>...</p> <p>19. entgegen § 84 Abs. 1 die Anzeige der Fertigstellung nicht erstattet,</p>	<p>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig</p> <p>...</p> <p>19. entgegen § 84 Abs. 1 die Anzeige der Fertigstellung nicht <u>oder nicht rechtzeitig</u> erstattet,</p>	Wir regen wir an, den Tatbestand zu erweitern, damit klar gestellt ist, dass auch die nicht rechtzeitige Anzeige der Bauzustände eine Ordnungswidrigkeit darstellt.
13.	<p>§ 86 Abs. 1 Nr. 21 HBO Bußgeldvorschriften</p> <p>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig</p> <p>...</p> <p>21. einer nach § 17 Abs. 6, § 28 Abs. 1 oder § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 8, Abs. 4 bis 6 erlassenen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,</p>	Anpassung der TPrüfVO	In § 4 der TPrüfVO wird noch auf den § 76 Abs. 1 Nr. 19 der bisherigen Fassung der HBO verwiesen. Verstöße gegen die TPrüfVO können daher derzeit nicht geahndet werden. Hierzu müsste der § 4 TPrüfVO an die neue HBO angepasst werden.
14.	<p>Anlage Nr. I Errichtung, Aufstellung, Anbringung</p> <p>Nr. 1.12 Wintergärten bis 30 qm Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3,...</p> <p>Nr. 1.14 Balkonüberdachungen bis 30 qm sowie Balkonverglasungen ...</p>	<p>Nr. 1.12 Wintergärten bis 30 qm Grundfläche <u>je Geschoss</u> bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3,...</p> <p>Nr. 1.14 Balkonüberdachungen bis 30 qm <u>je Geschoss</u> sowie Balkonverglasungen ...</p>	Die vorgeschlagene Ergänzung dient der Klarstellung, ob die 30 qm insgesamt für das Gebäude oder je Geschoss gemeint sind. In Nr. 1.15.2 wird bereits auf die Grundfläche je Geschoss verwiesen.
15.	<p>Anlage Nr. IV Abbruch, Beseitigung</p> <p>Nr. 2 Gebäude bis 300 m³ Bruttorauminhalt unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5,</p>	Nr. 2 Gebäude bis 300 m ³ Bruttorauminhalt <u>und Werbeanlagen</u> unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5,	Werbeanlagen sind derzeit nur genehmigungsfrei abzubauen, wenn sie auch genehmigungsfrei errichtet werden können (Anlage IV Nr. 1). Dies betrifft jedoch nur einen kleinen Teil der Werbeanlagen. Wenn eine genehmigungspflichtige große Werbeanlage genehmigungsfrei durch eine Fachfirma demontiert würde, entstünde keine Gefahr oder ein Risiko, so dass dies aus unserer Sicht be-

	HBO 2018	Änderungsvorschlag BAF	Begründung
			denkenlos dereguliert werden kann. Die Sondernutzungserlaubnis für den in aller Regel zur Demontage erforderlichen Hubsteiger ist von der Baugenehmigung ohnehin unabhängig.

Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen des Hessischen Landtags am 11. März 2020; Drucksachen 20/1645, 20/782 – Änderung der Hessischen Bauordnung

2. März 2020

Seite 1

Zusammenfassung

Bitkom begrüßt die vorgesehenen Änderungen der Hessischen Bauordnung als wichtigen Schritt zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus in Hessen. Dabei kommen der Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren ebenso entscheidende Bedeutungen zu, wie der besseren Mitnutzung bestehender Infrastrukturen. Gleichsam gilt es für eine bessere Akzeptanz für den Aufbau neuer Mobilfunkstandorte zu werben. Die Stellungnahme beschränkt sich im Folgenden auf die in der Anhörung gegenständlichen bauordnungsrechtlichen Aspekte.

Das Bauordnungsrecht normiert die baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Dabei ist festzuhalten, dass auch bei einer bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsbedürftigkeit im Ergebnis in der Praxis bislang fast ausnahmslos eine Baugenehmigung erteilt wurde. Damit führt eine bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht häufig nur zu einer Verzögerung eines regelmäßig baurechtlich zulässigen Vorhabens des Betreibers, ohne dass ein erkennbarer Vorteil an anderer Stelle entsteht. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass der Entfall der Baugenehmigungsbedürftigkeit nicht zum Entfall anderweitiger Genehmigungen, beispielsweise aus dem Bereich des Denkmal- und Naturschutzes, führt. Insoweit leisten die Anhebung der genehmigungsfreien Höhen von Mobilfunkmasten, sowie die vorgesehene Verringerung der Abstandsflächentiefen einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Genehmigungsaufwandes.

Im Einzelnen:

- **Anhebung der genehmigungsfreien Höhen – Art. 1 Ziff. 11 zur Änderung der Anlage zu § 63 LBO Hessen Nr. I 5.1.1 (Drs. 20/782)**

Bitkom unterstützt die vorgesehene Anhebung der Genehmigungsfreiheit für Antennenanlagen „von bis zu 10 Metern“ auf „bis zu 15 Metern“. Auch die Klarstellung, dass hierfür bei der Errichtung auf Gebäuden der Schnittpunkt mit der Dachhaut maßgeblich ist, ist aus Sicht des Bitkom wichtig.

Bitkom
Bundesverband
Informationswirtschaft,
Telekommunikation
und Neue Medien e.V.

Nick Kriegeskotte

Leiter Infrastruktur & Regulierung

T +49 30 27576-224

n.kriegeskotte@bitkom.org

Lena Flohre

Referentin Landespolitik

T +49 30 27576-123

l.flohre@bitkom.org

Albrechtstraße 10
10117 Berlin

Präsident
Achim Berg

Hauptgeschäftsführer
Dr. Bernhard Rohleder

Stellungnahme Änderung der Hessischen Bauordnung

Seite 2|5

Die erreichbare Abdeckung eines Mobilfunkstandorts wird u.a. durch die Masthöhe bestimmt, wobei mit höheren Masten größere Abdeckungsradien erzielt werden können. Zudem ist mit der Inbetriebnahme weiteren Spektrums zur Erreichung höherer Bandbreiten die Installation weiterer oder neuer Antennenanlagen und Systemtechnik verbunden. Die neue Mobilfunktechnologie 5G wird eine besser auf den einzelnen Nutzer ausgerichtete Versorgung (das sog. Beamforming) ermöglichen, jedoch auch eine höhere Sendeleistung der Antennen nach sich ziehen. Mit der sich daraus resultierenden Vergrößerung des vertikalen Sicherheitsabstandes wird eine Erhöhung des Antennenträgers erforderlich. Ohne Anhebung der genehmigungsfreien Höhen würde auch eine Vielzahl von Bestandsstandorten in die Genehmigungspflicht fallen.

Gleichwohl sollte ergänzend aufgenommen werden, dass für Antennenstandorte Höhen von mindestens 20 Metern baugenehmigungsfrei errichtet werden können, wenn diese nicht auf Gebäuden errichtet, sondern insbesondere im Außenbereich mittels freistehender Funkmasten realisiert werden.

Ergänzend sollte zudem in der Bauordnungen oder diesbezüglichen Verfahrenshinweisen/Richtlinien klargestellt werden, dass die nachträgliche Anbringung bzw. der Austausch von Antennenanlagen an genehmigungspflichtigen bzw. bereits genehmigten Standorten ebenfalls baugenehmigungsfrei ist bzw. von einer erteilten Baugenehmigung erfasst ist.

- **Verringerung der Abstandsflächentiefen – Art. 1 Ziff. 2 zur Änderung von § 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 LBO Hessen (Drs. 20/1645)**

Bitkom begrüßt im Grundsatz die vorgesehene Festlegung der Abstandsflächentiefe auf 0,2 H für Antennenanlagen im Außenbereich. Gleichwohl sollte in den Verwaltungsvorschriften festgelegt werden, dass Abstandsflächentiefen im Außenbereich nur ausgelöst werden, wenn sie in die Abstandsfläche von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ragen und im Einzelfall gebäudegleiche Wirkung entfalten. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass Gesichtspunkte, die dem Abstandsflächenrecht zugrunde liegen (Belichtung, Belüftung) im Außenbereich nicht einschlägig sind.

Relevanz haben die Abstandsflächenvorschriften für den Mobilfunkausbau im Wesentlichen nur für die Errichtung freistehender Funkmasten inklusive zugehöriger gebäudegleicher Systemtechnikcontainer. Das betrifft vor allem die Versorgung der ländlichen Bereiche. Gerade im Außenbereich bestehen hingegen die geringsten Probleme in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Besonnung der Grundstücke und Wahrung eines Sozialabstandes

Stellungnahme Änderung der Hessischen Bauordnung

Seite 3|5

zur Nachbarbebauung. Es ist daher nicht zwingend ersichtlich, warum eine gebäudegleiche Wirkung auch angenommen wird, wenn es sich um unbebaute Nachbargrundstücke handelt. Eine Zulassung der Errichtung von Mobilfunkanlagen in den Abstandsflächen vorhandener Gebäude sollte grundsätzlich nur für Gebäude ohne Aufenthaltsräume zugelassen werden. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen in den Abstandsflächen von sonstigen baulichen Anlagen sollte zulässig sein. Soweit im Einzelfall doch Abstandsflächen ausgelöst werden, ist die vorgesehene Abstandsflächentiefe von 0,2 H sowohl im Außenbereich wie auch in Gewerbe- und Industriegebieten interessengerecht.

In Bezug auf die vorgenannten Aspekte des Abstandsflächenrechtes schlägt der Bitkom folgende Festlegung in den Verwaltungsdurchführungshinweisen vor: Runde Masten mit einem Durchmesser bis max. 1,5 m und eckige Masten mit einer Schenkellänge von max. 1,5 m im Außenbereich dürfen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m an die Grundstücksgrenze bei gleichzeitiger Einhaltung einer festzulegenden Maximalhöhe gebaut werden. Dies würde zu einer Vereinfachung des Ausbaus im Vergleich zu bestehenden Regelungen beitragen.

- **Typengenehmigung – Art. 1 Ziff. 7 zur Einführung eines § 77a LBO Hessen Typengenehmigung (Drs. 20/782), Art. 1 Ziff. 1 und 2 zur Einführung eines § 77a LBO Hessen Typengenehmigung (Drs. 2/782)**

Bitkom begrüßt im Grundsatz die vorgeschlagene Einführung des Instruments von Typengenehmigungen als baurechtliches Beschleunigungsinstrument. Dieses zielt ausweislich der Gesetzesbegründungen auf die Beschleunigung und Vereinfachung des Baus von Wohnraum. Wesentliche Auswirkungen der Typengenehmigung für die Errichtung digitaler Infrastrukturen sind allerdings aus Sicht des Bitkom nicht zu erwarten, sodass hierzu keine nähere Kommentierung erfolgt.

- **Ergänzende bauordnungsrechtliche Instrumente zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus**

Aus Sicht des Bitkom sollten im Rahmen der Diskussionen über Änderung der Hessischen Bauordnung die weiteren folgenden Vorschläge zur weiteren Beschleunigung des Mobilfunkausbaus in Hessen berücksichtigt werden:

Stellungnahme Änderung der Hessischen Bauordnung

Seite 4|5

Verfahrensfreiheit für befristet genutzte mobile Masten verlängern

Für mobile Masten sollte eine Aufstellungsgenehmigung bis zur Erteilung der Baugenehmigung des vorgesehenen Standortes, maximal bis zur Erteilung der Baugenehmigung, jedoch nicht länger als für einen Zeitraum von maximal 2 Jahren, vorgesehen werden.

— Begründung: Der Einsatz mobiler Masten erfolgt einerseits dort, wo temporär zusätzliche Kapazitäten (z. B. bei Festivals) benötigt werden. Baugenehmigungsfrei sind solche „fliegenden Bauwerke“ bei einer Standdauer von nicht mehr als drei Monaten. Andererseits werden mobile Masten auch dort benötigt, wo bestehende Mobilfunkstandorte (z. B. durch Kündigung des Gebäudeeigentümers) kurzfristig entfallen, um eine Netzversorgung aufrecht zu erhalten. Der teils kurzfristige Entfall von Bestandsstandorten kann bei gleichzeitig häufig langwieriger Neuakquise eines alternativen Standortes im Regelfall nicht im genehmigungsfreien Zeitraum erfolgen.

Roll-out von Kleinzellen vereinfachen

— Kleinzellenstandorte erfüllen regelmäßig die physischen Voraussetzungen für Genehmigungsfreiheit. Auf eine weiterhin notwendige Beteiligung der Gemeinde könnte daher verzichtet werden. Die kommunale Mitwirkung ist über § 7a BImSchV, der vorschreibt dass Mobilfunknetzbetreiber die Gemeinden auch über geplante Kleinzellen zu informieren haben, sichergestellt. Allerdings ist in den Ländern, in denen die Beteiligung der Gemeinde Voraussetzung für die Baugenehmigungsfreiheit darstellt, trotzdem eine kommunale Beteiligung vorzusehen. Die Nutzung von einheitlichen Rahmenverträgen, wie sie mit den kommunalen Spitzenverbänden vereinbart wurden, kann hierbei eine erhebliche Verfahrenserleichterung bedeuten.

Genehmigungsfrist verkürzen

Die Hessische Bauordnung sieht aktuell eine Dreimonatsfrist für die Zustimmung bzw. Stellungnahme von im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligenden Behörden und Stellen vor (§ 65 Abs. 2 Satz 1). Aus Sicht des Bitkom sollte diese, zumindest für Mobilfunkstandortverfahren, auf einen Monat reduziert werden. Unter der Voraussetzung, dass alle notwendigen Unterlagen vollständig vorliegen kann so eine zeitnahe Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht werden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, wenn Baugenehmigungsanträge für Mobilfunkstandorte vorrangig bearbeitet werden könnten. Dies lässt sich mit dem übergeordneten Allgemeinwohlinteresse am Mobilfunkausbau begründen. Hinsichtlich der Vollständigkeit der Unterlagen sollte deren erforderlicher Umfang eindeutig und einheitlich definiert werden.

Stellungnahme Änderung der Hessischen Bauordnung

Seite 5|5

Bitkom vertritt mehr als 2.700 Unternehmen der digitalen Wirtschaft, davon gut 1.900 Direktmitglieder. Sie erzielen allein mit IT- und Telekommunikationsleistungen jährlich Umsätze von 190 Milliarden Euro, darunter Exporte in Höhe von 50 Milliarden Euro. Die Bitkom-Mitglieder beschäftigen in Deutschland mehr als 2 Millionen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zu den Mitgliedern zählen mehr als 1.000 Mittelständler, über 500 Startups und nahezu alle Global Player. Sie bieten Software, IT-Services, Telekommunikations- oder Internetdienste an, stellen Geräte und Bauteile her, sind im Bereich der digitalen Medien tätig oder in anderer Weise Teil der digitalen Wirtschaft. 80 Prozent der Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Deutschland, jeweils 8 Prozent kommen aus Europa und den USA, 4 Prozent aus anderen Regionen. Bitkom fördert und treibt die digitale Transformation der deutschen Wirtschaft und setzt sich für eine breite gesellschaftliche Teilhabe an den digitalen Entwicklungen ein. Ziel ist es, Deutschland zu einem weltweit führenden Digitalstandort zu machen.

Stellungnahme der bauverein AG zum Gesetzentwurf der Fraktion der FDP (Drucksache 20/782) sowie der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen (Drucksache 20/1645), jeweils zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Grundsätzlich begrüßt die bauverein AG jede Anstrengung, die die Vereinfachung und Beschleunigung des geltenden Verfahrensrechts zum Ziel hat. Denn besonders beim geförderten Geschosswohnungsbau kann die Dauer und der Umfang des Genehmigungsverfahrens ein erheblicher Kostenfaktor sein. Aus Sicht der bauverein AG wird allerdings keiner der beiden Gesetzesentwürfe diesem Vorhaben vollständig gerecht. Denn dafür wären einige grundlegende Änderungen notwendig, die in den Vorschlägen nicht abgebildet sind.

Im Wesentlichen sehen wir es als kritisch an, dass es weiter bei der föderalistischen Konzeption des Bauordnungsrechts bleiben soll. Eine Vereinheitlichung gem. der Musterbauordnung erfolgt weiterhin nicht. Das kann dazu führen, dass viele Themen länderweise abweichend zueinander geregelt sind, bspw. Absturzhöhen, Brandschutz, die Anwendung der EnEV, Barrierefreiheit. Dabei unterliegt die Beachtung des baulichen Brandschutzes bspw. kommunalen Auflagen, ebenso wie die Anwendung von Stellplatz- und Fahrradabstellplatzregelungen.

Darüber hinaus sind wesentliche Hemmnisse einer schnellen Planung häufig im Bauplanungsrecht begründet, das trotz deutlicher Kritik noch immer nicht „entschlackt“ wird. Dabei werden Traulinien historischer Bauweisen übernommen, ohne bspw. Toleranzbereiche zuzulassen (bspw. ist gem. § 34 BauGB die Einbindung i.d. näher Umgebung wesentlich), was bei 50er-Jahre-Blöcken mit der damaligen Statik und Geschosshöhe mit heutigen Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz sowie modernen Anforderungen an Raumhöhen nicht zu vereinen ist. Auch die Beachtung von GRZ und GFZ kann ein Typenbauwerk nur schwer vollständig berücksichtigen.

Selbst im Falle der Typenbaugenehmigung wird ein Bauwerk im klassischen Durchlauf geprüft, es werden alle Ämter beteiligt. Dabei werden in der Regel zahlreiche Standortkriterien individuell geprüft:

- Eigenschaften des Grundstücks wie Topografie / Gelände / Baugrund etc.
- Abstandsflächen
- Bauplanungsrecht, inkl. GRZ / GFZ, effiziente Grundstücksausnutzung
- Dachform
- Gebäudeausrichtung zur Sonne im Hinblick auf den Wärmeschutz
- Lärmpegel/ Schallschutz
- Möglichkeiten der Erschließung für technische Infrastruktur
- Brandschutz vor Ort / Ausstattung Feuerwehr/Löschwasserversorgung
- Tiefgaragen, Stellplätze, Verkehr
- Auswirkungen Makro-Mikroklima
- Anwendung kommunaler Klimaschutzvorschriften, Fassaden- Dachbegrünung
- Entwässerung/ Versickerung von Regenwasser

- Feinstaubregelungen
- Anwendung von Gestaltsatzungen
- Berücksichtigung der örtl. Energieversorgung, Fernwärmesatzung o.ä. bis hin zur Integration von zusätzlichen Wärmespeichern im Gebäude

Im Falle der Statik ist zudem auf regionale Besonderheiten wie die Bodenbeschaffenheit, Erdbeben-, Schnee- und Windlastzonen zu verweisen, die eine wirtschaftliche Bauweise ggf. erschweren. Für den geförderten Wohnungsbau wären außerdem die Förderrichtlinien der Länder und Kommunen zu vereinheitlichen. Nicht geklärt ist zudem der Umfang der Typenbaugenehmigung: Bauteilbezogen? Hausbezogen? „Raum“bezogen (Module)?

Wir meinen daher, dass:

- Die Intensität der Anwendung des Bauplanungsrechts deutlich zurückgefahren werden muss.
- Es allgemeingültige Toleranzregelungen (Varianz) i.d. Anwendung bspw. von Trauflinien, Grundflächenzuschreibungen o.ä. geben muss.
- Weder Länder noch Kommunen „singulär“ handeln und Auflagen vereinheitlicht werden sollten.
- Landesbauordnungen zugunsten einer Bundesbauordnung abgeschafft werden sollten.
- Genehmigungsbehörden sowohl personell als auch strukturell gefördert werden sollten.
- Die Einrichtung digitaler Verfahren verpflichtend erfolgen sollten, damit Rückfragen und „Stocken i.d. Bearbeitung“ jederzeit für Außenstehende nachvollziehbar und ggf. unmittelbar „heilbar“ wären.



Schriftliche Stellungnahme von Vodafone zur öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zum Gesetzentwurf zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU, BÜDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Drucksachen 20/1645)

Mobilfunk- und Glasfaserinfrastrukturen sind die Grundlage moderner Kommunikation und sowohl für die Bürger als auch für die Wirtschaft von großer Bedeutung. Eine fortlaufende Weiterentwicklung und der zügige Ausbau sind die Voraussetzungen einer zukünftigen Gigabitgesellschaft und für die Wettbewerbsfähigkeit Hessens von höchster Bedeutung. Um dies zu erreichen, arbeiten die Mobilfunkbetreiber und die Landesregierung in Hessen eng zusammen und haben dies im Mobilfunkpakt Hessen bekräftigt. Der Aufbau einer funktionierenden LTE- und 5G-Infrastruktur bedingt die Neuerrichtung zusätzlicher Mobilfunkstandorte und den Ausbau der vorhandenen Infrastruktur. Deswegen hat Vodafone im aktuellen Geschäftsjahr rund 42 Mio. Euro in den Ausbau seines Mobilfunknetzes in Hessen investiert und plant für das Geschäftsjahr 2020/21 einen ähnlichen Betrag zu investieren.

Wir begrüßen ausdrücklich die Initiative der Regierungskoalition, durch die Anpassung der Bauordnung Hindernisse abzubauen und so den Ausbau in Hessen zu unterstützen. Damit zeigt das Land, dass es die Bedeutung erkannt hat und die Verantwortung für einen schnellen Ausbau nicht allein bei den Netzbetreibern sieht. Zugleich übernimmt Hessen mit dieser Initiative eine Vorreiterrolle in Deutschland, der hoffentlich weitere Bundesländer folgen werden.

Im Kern beinhaltet der Gesetzentwurf in Bezug auf den Mobilfunkausbau zwei Anpassungen. Zum einen wird die verpflichtende Abstandsfläche im Außenbereich halbiert (Artikel 1 Absatz 2) und zum anderen wird die Baugenehmigungsfreiheit von 10 auf 15m erhöht (Artikel 1. Absatz 11). Auf diese beiden Punkte möchten wir im Folgenden näher eingehen.

Reduktion der Abstandsflächen 40% → 20%

Situation

Im Außenbereich werden vor allem hohe, solitäre Sendemasten gebaut. Da die Möglichkeiten für Standorte durch die Topographie und vorgegebene Netzstrukturen begrenzt ist, gestaltet sich die Suche nach passenden Flurstücken oft schwierig. Vielerorts wird sie durch eine ablehnende Haltung der Bevölkerung gegenüber neuen Mobilfunkmasten weiter erschwert.

Beispiel für die Berechnung: Bei einem 50m hohen Mast wird der Abstand zur Grenze von 20 auf 10m reduziert.



Verbesserungen durch die Reduktion der Abstandsflächen

Die Anzahl möglicher Grundstücke steigt und damit gibt es eine höhere Auswahl an potentiell geeigneten Standorten. Masten im Außenbereich werden klassischerweise am Rand eines Grundstücks platziert, um die möglichen Zufahrtsflächen so kurz wie möglich zu halten. Dieses Ziel kann leichter verfolgt werden. Zugleich ist die Strom- und LWL-Zuführung einfacher und billiger, da deutlich kürzere Grabungen auf dem Grundstück notwendig sind.

Standortauswahl: Die Wahl des konkreten Platzes vergrößert sich, so dass die funktechnischen Bedürfnisse und Wünsche des Eigentümers besser berücksichtigt werden können. Zugleich steigt die Akzeptanz bei potentiellen Vermietern für die Bereitstellung des Grundstücks, da die Nutzung des Restgrundstücks weniger stark beeinträchtigt wird.

In der Summe führt dies zur schnelleren, kostengünstigeren und funktechnisch besseren Umsetzungen und damit im Ergebnis zu einer besseren Mobilfunkversorgung.

Baugenehmigungsfreiheit Antennenanlage 10m → 15m

Situation

Netzbetreiber müssen sich innerorts häufig Gebäudeflächen teilen („komplexe Dachstandorte“). Darüber hinaus erhöht sich mit 5G und dem wachsenden Kapazitätsbedarf an Funkfrequenzen der berechnete kontrollierbare Bereich durch die BNetzA und damit die einzuhaltenden Sicherheitsabstände. Deswegen müssen spätestens bei der Aufrüstung von Antennenanlagen mit 5G sehr viele der vorhandenen Anlagen erhöht, aber auch neue höher als bislang gebaut werden. Ohne die Anpassung käme es zu zahlreichen zusätzlichen Genehmigungsverfahren für Neu- und Bestandsanlagen. Dies führt zu einem erheblichen Ressourcenbedarf bei den Mobilfunkunternehmen und zudem treffen die Betreiber auf Kapazitätsengpässe in den Genehmigungsbehörden. Sollte es zu keiner Anpassung kommen, würde dies insgesamt zu einer weiteren Verzögerung des 5G-Netzausbaus statt einer Beschleunigung führen.

Verbesserungen durch Genehmigungsfreiheit

Durch diese Gesetzesänderung ließe sich auf jeden Fall das Erfordernis von zahlreichen zusätzlichen Genehmigungsverfahren für Bestandsstandorte vermeiden. Auch die Zahl von Verfahren für neue Standorte im Innenbereich könnte auf wenige Fälle begrenzt werden. Vorbereitung, Beantragung, Bearbeitung durch Behörden, zeitlicher Bruch zwischen Planungs- und Realisierungsprozess und Time-to-market, was zusammen von einigen Monaten bis zu mehreren Jahren dauern kann, werden nicht zur Bremse beim Ausbau eines modernen Mobilfunknetzes.

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
(VdW südwest)**

**zu den Entwürfen eines Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung
der Fraktion der Freien Demokraten - Drucks. 20/782 - und der Fraktionen der
CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN - Drucks. 20/1645 -**

Vorbemerkung

Aufgrund der engen inhaltlichen Parallelen und der nahezu identischen Ausrichtung beider Entwürfe nimmt der VdW südwest einheitlich Stellung. Die Stellungnahme beschränkt sich auf diejenigen Vorschriften, die sich auf die Typengenehmigung beziehen, da nur diese für die vom VdW südwest vertretenen Mitgliedsunternehmen von Relevanz sind.

Zusammenfassung

Unverändert steht der Mangel an bezahlbarem Wohnraum im politischen wie im gesellschaftlichen Fokus. Der eklatante Bedarf an neuem und bezahlbarem Wohnraum ist bekannt.

Um diese auch von uns uneingeschränkt geteilte Zielsetzung erreichen zu können, bedarf es unterschiedlicher Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen, u. a. gesetzlicher Änderungen auf Landesebene. Einen Ansatzpunkt bietet die Hessische Bauordnung (HBO), in der es nach Einschätzung des VdW südwest nach wie vor umfassenderen Anpassungsbedarf gibt, um Bauvorhaben zu vereinfachen und vor allem zu beschleunigen. Mit der nunmehr in beiden Entwürfen angedachten Implementierung der Typengenehmigung soll eine von aus unserer Sicht mehreren notwendigen Stellschrauben in der HBO in eine passende Richtung gedreht werden.

Durch die vorliegenden Fraktionsentwürfe soll das Instrument der Typengenehmigung in der Landesbauordnung kodifiziert werden, und zwar in inhaltlicher Entsprechung zum neuen § 72a Musterbauordnung (MBO). Die weitgehende Anlehnung an die MBO entspricht im Übrigen auch einer grundsätzlichen Forderung des VdW südwest. Abweichungen von der MBO erschweren Planung und Durchführung insbesondere serieller Baumaßnahmen, die länderübergreifend vermarktet werden sollen, so dass die Anlehnung vorliegend begrüßt wird. Die Regelungen zur länderübergreifenden Anerkennung von Typengenehmigungen in beiden Entwürfen in § 77a Abs. 3 HBO-E unterstreichen dies.

Der VdW südwest begrüßt die Gesetzesinitiativen von Regierungsfractionen und FDP, die Typengenehmigung in die HBO aufzunehmen, da hiermit eine langjährige Forderung unseres Verbandes umgesetzt werden soll. Der VdW südwest hat dies bereits wiederholt in den letzten

Seite 2

Jahren von der Landespolitik eingefordert. Immer wieder haben wir auf die Chancen und Vorteile hingewiesen, die das serielle und modulare Bauen bietet.

Ein zentrales Anliegen war für uns dabei der Hinweis auf die Erforderlichkeit der Typengenehmigung. Mit dieser kann für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen oder nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen, eine Genehmigung durch eine obere Aufsichtsbehörde erteilt werden. Dadurch könnten die dann folgenden individuellen Baugenehmigungsverfahren verkürzt und somit das serielle und modulare Bauen erleichtert werden.

Mit der Typengenehmigung darf ein einmal genehmigter Gebäude- bzw. Anlagentyp auch an anderer Stelle errichtet werden, ohne dass dazu das gesamte Baugenehmigungsverfahren noch einmal durchlaufen werden muss. Dies kann in der Praxis zum schnelleren Bau neuer Wohnungen führen. Mit dieser Bauweise können Wohnhäuser nach dem Baukastenprinzip in kürzester Zeit errichtet werden. Damit wird ein Beitrag zur zeitnahen Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum geleistet.

Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass das serielle Bauen jüngst grundsätzlich und endlich deutschlandweit Fahrt aufgenommen hat, nicht zuletzt auch durch die Rahmenvereinbarung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zum seriellen und modularen Bauen. In mehreren Fällen, u. a. in Idstein, sind innerhalb von wenigen Wochen hochwertige Mehrfamilienhäuser entstanden. Dabei hat sich gezeigt, dass das serielle und modulare Bauen nicht nur schneller ist, sondern auch architektonisch und qualitativ mit der konventionellen Bauweise mithalten kann. Die schnelle Bauzeit bedeutet auch eine signifikant geringere Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

Als ein Hemmschuh erwies sich allerdings in einzelnen Fällen auch ein vergleichsweise komplexes und langwieriges Genehmigungsverfahren, zumindest wenn Vorhaben in Bundesländern betroffen waren, in denen das Bauordnungsrecht noch keine Typengenehmigung kannte. Gerade diese Hürde kann durch die in den Gesetzesentwürfen vorgesehene Neuregelung ein Stück weit beseitigt werden. Aus Bundesländern, in denen die Typengenehmigung schon eingeführt wurde, sind zudem Fälle bekannt, in denen über das kommunale Bauplanungsrecht im Genehmigungsverfahren Vorgaben gemacht wurden, die durch die Typengenehmigung nicht einzuhalten waren. Insofern fordern wir den Landesgesetzgeber und die Landesregierung auf, Kommunen anzuhalten, Erleichterungen im Bauordnungsrecht, wie durch die Einführung der Typengenehmigung beabsichtigt, nicht mit dem Bauplanungsrecht wieder auszuhebeln.

Allerdings, und hier sieht der VdW südwest noch weitergehenden inhaltlichen Erörterungsbedarf für beide Entwürfe, zeigt ein Blick nach Nordrhein-Westfalen in die dortige Landesbauordnung (§ 66 Abs. 5 BauO NRW), dass neben der Typengenehmigung noch ein weiteres zielführendes Instrument, nämlich die so genannte referenzielle Baugenehmigung, als zusätzliche Unterstützung für das serielle/modulare Bauen in Betracht gezogen werden sollte. Durch die gesetzliche Implementierung der referenziellen Baugenehmigung könnten noch weitergehende Erleichterungen für das serielle Bauen geschaffen werden. Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne gelten danach automatisch als genehmigt,

Seite 3

wenn im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Referenzgebäude das einfache Genehmigungsverfahren durchgeführt wurde, der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Bezugsgebäude angezeigt wurden und für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude bautechnische Nachweise sowie die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

Fazit

Der VdW südwest begrüßt die beiden vorgeschlagenen Regelungen ausdrücklich. Wir möchten aber zugleich genauso ausdrücklich für das weitere Instrument der referenziellen Baugenehmigung sensibilisieren.

Auch möchten wir darauf verweisen, dass diese gesetzliche Änderung nur eine von vielen erforderlichen Maßnahmen abbildet, die für die schnellere Errichtung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums notwendig sind. Die besten Regelungen nutzen wenig, wenn im Vollzug grundsätzlich hilfreicher Vorschriften, wie der Typengenehmigung, weiterhin Schwachstellen existieren. Mit anderen Worten, es müsste sichergestellt sein, dass die Bauämter die ihnen eingeräumten Möglichkeiten auch nutzen.

Insoweit ist auch in den Vollzugsregelungen und -hinweisen zur HBO genauestens darauf zu achten, dass der aus unserer Sicht noch relevanter als der Neubau werdende Bereich der seriellen und modularen Gebäudesanierung und -modernisierung entsprechend mit von einer neuen Typengenehmigung profitieren kann, sofern eine gesetzliche Genehmigungspflicht auch für diese Maßnahmen besteht.

Dies alles, gerade unter dem Blickwinkel der Gesamtzielsetzung, erfordert nicht nur eine bessere personelle Ausstattung der unteren Baubehörden und eine Evaluierung des Bauplanungsrechts, sondern darüber hinaus auch eine generelle Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und letztlich auch eine stärkere Bereitschaft der Kommunen, überhaupt Bauland zu erschließen, zu entwickeln und für Bauvorhaben in bezahlbarem Maße zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist auch eine Bereitschaft unerlässlich, Widerspruch in der Bevölkerung in Kauf zu nehmen und überwinden zu wollen.

Des Weiteren muss in der Ausgestaltung der Bestimmungen zur Wohnungsbauförderung sichergestellt werden, dass auch serielle und modulare Bauvorhaben, die zukünftig von einer Typengenehmigung profitieren können, in gleichem Maße förderfähig sind wie konventionelle Bauvorhaben. Hier dürften die aktuell bestehenden, sehr hohen bautechnischen Anforderungen an die Gewährung von Fördermitteln zwingend entsprechend anzupassen sein.

Aus Sicht des VdW südwest kann die geplante Aufnahme der Typengenehmigung in die HBO nur ein erster Schritt sein. Insoweit schließen wir uns sowohl der in dem Entwurf der FDP auf Seite 1 formulierten Einschätzung („ein Baustein“) als auch der im Entwurf der Regierungsfractionen ebenfalls auf Seite 1 enthaltenen Wertung („ein Beitrag“) an.

Seite 4

Eine erforderliche zeitlich nachfolgende umfangreichere Novellierung der HBO wird dadurch nicht obsolet. Hier wird der VdW südwest nachhalten, ob die von der Landesregierung entsprechend ausgesandten Signale, die HBO noch „in größerem Maße“ anzupacken, auch weiterverfolgt werden.

Frankfurt, 2. März 2020



FPS • Eschersheimer Landstraße 25-27 • 60322 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Dr. Thomas Schröder, LL.M. (Illinois)
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dennis Kümmel, Mag. rer. publ.
Rechtsanwalt

Eschersheimer Landstr. 25-27
60322 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: 03375-19/35/VG
Sekretariat: Vanessa Grischuk
T +49 69 95957-332
F +49 69 95957-155
frankfurt@fps-law.de
www.fps-law.de

Frankfurt am Main, den 02.03.2020

per E-Mail an h.schnier@ltg.hessen.de und
m.eisert@ltg.hessen.de

**Gesetzentwurf Fraktion der Freien Demokraten für ein Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Drucksache 20/782) und
Gesetzentwurf Fraktion der CDU, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Drucksache 20/1645)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der vorgenannten Gesetzentwürfe und die Möglichkeit, hierzu Stellung nehmen zu dürfen.

Insgesamt begrüßen wir die Gesetzentwürfe. Bei Durchsicht sind uns aber folgende Punkte besonders aufgefallen:

1. Zum Gesetzentwurf Drucks. 20/782 (Gesetzentwurf Fraktion der CDU, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

a) Zu Artikel 1 Nr. 2 (Änderung von § 6 HBO - Abstandsflächen)

Die vorgeschlagenen Änderungen erscheinen aus unserer Sicht sinnvoll.

Wir regen an, darüber hinaus in § 6 Abs. 11 Nr. 2 HBO eine Klarstellung aufzunehmen, dass die Regelung sowohl in der bebauten Ortslage (§ 34 BauGB) als auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder anderen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzungen Anwendung findet, soweit diese keine verbindlichen Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen enthalten.

Dieser gesetzliche Klarstellungsbedarf ist erforderlich, weil sich seit der HBO-Neufassung 2018 in der Baurechtspraxis herausgestellt hat, dass der Anwendungsbereich der Regelung gesetzlich nicht eindeutig festgelegt ist und unterschiedlich verstanden werden kann:

Einerseits kann man hierzu die Auffassung vertreten, dass § 6 Abs. 11 Nr. 2 HBO wegen der ausdrücklichen Bezugnahme auf § 34 BauGB lediglich im unbeplanten Innenbereich gelten und damit in beplanten Gebieten (§ 30 BauGB) generell und ausnahmslos keine Anwendung finden soll. Andererseits ergibt sich eine solche Sichtweise keineswegs zwingend aus dem Wortlaut von § 6 Abs. 11 Nr. 2 HBO. Die Vorschrift verweist lediglich auf die „umgebende Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches“. Der Wortlaut ist insoweit also neutral und schließt es trotz der Bezugnahme auf § 34 BauGB nicht aus, die Vorschrift auch in beplanten Gebieten anzuwenden, wenn und soweit dort keine anderen verbindlichen Festsetzungen zur Tiefe von Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 11 Nr. 1 HBO gelten. In der Praxis ist dies bei den allermeisten bestehenden Bebauungsplänen der Fall.

Zur Entscheidung dieser „Streitfrage“ lässt sich weder aus der Gesetzesbegründung zur HBO 2018 etwas entnehmen, noch existiert hierzu Rechtsprechung oder belastbare Kommentarliteratur. Vor diesem Hintergrund besteht ein gesetzgeberischer Klarstellungsbedarf. In der Sache besteht hier für eine Ungleichbehandlung unbeplanter Innenbereichsflächen mit beplanten Gebieten (indes ohne Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen) kein sachlicher

Grund. Das sollte nunmehr eindeutig im Gesetz zum Ausdruck gebracht werden, um die Praxis mit dieser wichtigen Problematik nicht allein zu lassen.

Wir regen daher folgende ergänzende Klarstellung von § 6 Abs. 11 Nr. 2 HBO an:

„2. soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches abweichende Gebäudeabstände zulässig sind; im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer anderen Satzung im Sinne von Abs. 11 Nr. 1 gilt dies, soweit der Plan oder die Satzung zur Tiefe der Abstandsflächen keine verbindlichen Festsetzungen trifft.“

b) zu Art. 1 Nr. 4 (Änderung von § 14 – Brandschutz)

Die vorgeschlagene Änderung ist nachvollziehbar. Da Vorschriften zum Brandschutz im Schadensfall auch strafrechtliche Auswirkungen haben können, dürfen in diesem Bereich indes keinerlei Rechtsunsicherheiten verbleiben.

Vor diesem Hintergrund regen wir eine klare Regelung an, ob die Rauchmelderpflicht bei allen Sonderbauten entfällt oder nur dann, wenn tatsächlich ein genehmigtes Brandschutzkonzept vorliegt. § 53 Abs. 2 Nr. 19 HBO ermächtigt die Behörde lediglich, bei Sonderbauten die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes verlangen zu können (Ermessen), ohne dass dies ausnahmslos zwingend verlangt werden muss. Diese Frage erscheint insbesondere im Hinblick auf die Verpflichtung zur Nachrüstung (§ 14 Abs. 2 S. 4 HBO) relevant.

c) Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 77a – Typengenehmigung)

Die Aufnahme einer Regelung zur Typengenehmigung ist zu begrüßen, um unnötige Doppelprüfungen der Bauaufsichtsbehörden zu vermeiden.

Wir regen jedoch an, zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten eine Definition des Begriffs „Ausführung“ zu ergänzen, da dieser Begriff wesentlich für den Anwendungsbereich der Typengenehmigung ist.

Wir weisen außerdem darauf, dass die Anerkennung fremder Typengenehmigung nach der vorgeschlagenen Formulierung (§ 77a Abs. 3) keinerlei Einschränkungen vorsieht. Eine hessische Bauaufsichtsbehörde wäre daher auch an rechtswidrige Typengenehmigungen aus anderen Bundesländern gebunden, solange diese nicht wegen schwerwiegender und offensichtlicher Fehler nichtig sind.

2. Zum Gesetzentwurf Drucks. 20/1645 (Gesetzentwurf Fraktion der Freien Demokraten)

Da der Gesetzentwurf nur die Typengenehmigung zum Gegenstand hat und insoweit weitgehend dem Entwurf der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN entspricht, sehen wir hierzu von einer Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Thomas Schröer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Gerhard Hornmann

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht a.D.

Amöneburger Straße 15
60433 Frankfurt am Main
Mobil: 0177/5516834
eMail: gerhardhornmann@aol.com

Frankfurt am Main, den 09.01.2020

Hessischer Landtag
13. JAN. 2020

Tages
 Absage
 z. T.
 GW / Rede
 Abfrage LP
 Kopie an

mit Frau
 Antwortentwurf
 W/V
 Abfrage
 Sprüche
 ...

...

Herrn Landtagspräsidenten Boris Rhein
Hessischer Landtag
Schloßplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden



→ ...
St. 15.01.



Betr.: Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN vom 03.12.2019 für ein Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung, LT-Drs. 20/1645; Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (WVA) vom 12.12.2019 für die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Anhörung

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident Rhein,

ich bin Autor des Kommentars Hornmann, Hessische Bauordnung (HBO), der Ende 2018 in 3. Auflage erschienen ist.

Für das o.a. Gesetzgebungsverfahren rege ich an, den mit dem Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) zum 06.07.2018 eingeführten § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO 2018, wonach bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig ist, wieder aufzuheben. Ich halte diese Bestimmung für verfassungswidrig. Dazu verweise ich auf § 6 Rn. 191 ff. meines o.a. Kommentars und meine inhaltsgleichen Ausführungen in der Fachzeitschrift Baurecht (BauR) 2019 S. 185, die in Kopie anliegen. Im Übrigen läuft diese nur in Hessen existierende Bestimmung der Intention der Länder, das Bauordnungsrecht in Umsetzung der Musterbauordnung in der Beschlussfassung vom 22.02.2019 (MBO 2019) zu vereinheitlichen, entgegen; kein anderes Land ist Hessen insoweit gefolgt und es gibt – nicht zuletzt im Hinblick auf die verfassungsrechtlichen Bedenken – auch keine Anzeichen dafür.

Diese Intention der Anpassung der HBO 2018 an die MBO 2019 wird aber gerade mit dem o.a. Gesetzentwurf (wie zuvor bereits mit dem Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten vom 11.06.2019 für ein Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung, LT-Drs. 20/782), nämlich der

Einfügung des § 77a über die Typengenehmigung, verfolgt. Warum können nicht beide Anpassungsschritte (Aufhebung des § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO 2018 und Einfügung des § 77a in die HBO 2018) gleichzeitig gegangen werden?

Im Übrigen bestehen aus meiner Sicht keine durchgreifenden Bedenken gegen den o.a. Gesetzentwurf.

Mit freundlichen Grüßen und den besten Wünschen für das Jahr 2020

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Gertel R. Blum".

Anlagen

Abstandsrechtliche Ewigkeitsgarantie selbst für Frankfurts Hochhäuser?

Zur Verfassungswidrigkeit von § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 Hessische Bauordnung 2018

von Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht a.D.
Gerhard Hornmann, Frankfurt am Main*



I. Einleitung

Nach dem im Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung¹ noch nicht enthaltenen und erst aufgrund des diesbezüglichen Änderungsantrages² eingefügten § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 Hessische Bauordnung (HBO 2018)³ – im Folgenden: HBO – ist bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig. Nach § 6 Abs. 12 Satz 2 HBO können darüber hinausgehende Änderungen und Nutzungsänderungen unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden. Nach § 6 Abs. 12 Satz 3 HBO gelten § 6 Abs. 12 Satz 1 und 2 HBO nicht für Gebäude nach § 6 Abs. 10 HBO.

Zur Begründung wurde in dem Änderungsantrag ausgeführt:⁴

„Die Regelung des § 6 Abs. 12, wonach bestimmte Vorhaben auch dann zugelassen werden können, wenn sie die an sich einzuhaltenden Abstände unterschreiten, wird erweitert auf den Fall, dass ein bestehendes Gebäude, z.B. wegen bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr erhaltungsfähiger Bausubstanz, abgerissen und in gleicher Kubatur an gleicher Stelle wieder aufgebaut wird. Ein solcher Abriss mit anschließendem Neubau wird nach der Rechtsprechung vom Bestandsschutz nicht umfasst und bedarf daher einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung. Für die betroffenen Nachbarn ist eine solche gesetzliche Regelung hinnehmbar, denn es macht keinen Unterschied, ob ein altes Gebäude saniert oder ein zeitgemäßer Neubau errichtet wird, solange sich aufgrund gleicher Kubatur von Alt- und Neubau keine größere nachbarliche Betroffenheit hinsichtlich der durch die Vorschriften über

Abstandsflächen geschützten Belange ergibt (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Nachbarfriede). Die Formulierung lehnt sich an § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB an, in der eine ähnliche Konstellation im Außenbereich normiert ist.“

II. Vorgeschichte

§ 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO geht auf ein Zusammenspiel zwischen einem in dem Gesetzgebungsverfahren als Sachverständigem gehörten Frankfurter Rechtsanwalt und einem CDU-Landtagsabgeordneten, der Mitglied des für das Gesetz zuständigen Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (WVA) ist, zurück. Der Rechtsanwalt führte in seiner Stellungnahme zum WVA⁵ aus, dass § 6 Abs. 12 HBO auch gelten sollte, wenn ein bestehendes Gebäude etwa wegen bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr erhaltungsfähiger Bausubstanz wie ein energetisch nicht mehr hochwertiges Hochhaus abgerissen und in gleicher Kubatur an gleicher Stelle wieder aufgebaut wird. Dies wäre nachbarlich hinnehmbar, da es für die betroffenen Nachbarn

* Der Autor ist Verfasser eines im Herbst 2018 in 3. Aufl. erschienenen Kommentars der Hessischen Bauordnung (HBO) und er war mehr als zwanzig Jahre Vorsitzender einer Baukammer, zunächst am Verwaltungsgericht Gießen, sodann am Verwaltungsgericht Frankfurt am Main.

1 Regierungsentwurf LT-Drucks. 19/5379.

2 Änderungsantrag der Fraktionen der CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP LT-Drucks. 19/6379.

3 Art. 1 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften v. 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

4 Vgl. Änderungsantrag der Fraktionen der CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP LT-Drucks. 19/6379, S. 5.

5 Vgl. LT-Drs. WVA 19/40 – Teil 3 S. 269 sowie Stenografischer Bericht über die Anhörung v. 08.02.2018 WVA 19/56 – 08.02.2018, S. 10.

keinen Unterschied mache, ob ein altes Gebäude saniert oder ein zeitgemäßer Neubau errichtet werde, solange sich aufgrund gleicher Kubatur von Alt- und Neubau keine größere nachbarliche Betroffenheit hinsichtlich der durch die Vorschriften über Abstandsflächen geschützten Belange ergebe (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Nachbarfriede). So könne z.B. ein Bürohochhaus, das energetisch nichtmehr hochwertig sei, durch einen Ersatzbau ersetzt werden. Die Beschreibung des als Beispiel angeführten Hochhauses passt auf das 22-geschossige Hochhaus, das Gegenstand des Urteils des VG Frankfurt am Main⁶ und des dazu ergangenen Urteils des VGH Kassel⁷ war und sich in nächster Nähe zu der Kanzlei dieses Rechtsanwalts befindet. Daran zeigte sich der Landtagsabgeordnete in der mündlichen Anhörung vor dem WVA interessiert und bat den Rechtsanwalt um einen konkreten Vorschlag.⁸ Der Rechtsanwalt antwortete ihm, dass er sich bedanke und gerne überlege, wie so etwas formuliert werden könne.⁹ Dies war die Geburtsstunde der Vorschrift.

III. Zur Verfassungswidrigkeit von § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO

§ 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO ist verfassungswidrig. Die Vorschrift überschreitet eklatant den nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässigen Rahmen für ein Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmendes Gesetz und stellt deshalb einen unzulässigen Eingriff in das Eigentum i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG dar,¹⁰ zudem verstößt sie gegen Art. 3 Abs. 1 GG.

1. Verfassungsrechtliche Ausgangslage

Der Gesetzgeber steht im Bau- und Bodenrecht bei Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Auftrages, Inhalt und Schranken des Eigentums zu regeln, vor der schwierigen Aufgabe, einen Ausgleich zu schaffen zwischen dem Privateigentum, wie es Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleisten will, und der sich aus Art. 14 Abs. 2 GG ergebenden Verpflichtung, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohl der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der berechtigten Belange Dritter zu dienen hat.¹¹ Dabei erfasst das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG für den Bereich der Bodennutzung in ähnlicher Weise wie das materielle, an städtebaulichen Zielen ausgerichtete Bauplanungsrecht; es

ist Ausdruck neuerer städtebaulicher und immisionsschutzrechtlicher Zielsetzungen und es dient sehr wesentlich dazu, eine sozialverträgliche und vom Landesgesetzgeber gewollte, sozial- und gesundheitspolitisch erwünschte aufgelockerte Bodennutzung zu erreichen.¹² Das Privateigentum hingegen verwirklicht sich in seinem rechtlichen Gehalt vor allem in der grundsätzlichen Verfügungsbefugnis und in der Privatnützigkeit,¹³ und die grundgesetzliche Eigentumsgarantie umfasst die Erhaltung der Substanz des Eigentums und die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Verhältnismäßigkeitsprinzips.¹⁴ Der Gesetzgeber ist dabei von Verfassungs wegen gehalten, eine angemessene Verwertung des Privateigentums sicherzustellen, die dessen Natur und sozialer Bedeutung entspricht.¹⁵ Hingegen zielt die Verpflichtung zu der am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung auf den sozialen Bezug und die soziale Funktion des Eigentums. Dies bedeutet für denjenigen, der durch die Nutzung des Eigentumsobjektes durch den Eigentümer in seinen Belangen berührt wird, ein Gebot der Beachtung und Rücksichtnahme. Es ist damit Aufgabe des Gesetzgebers, dieses Gebot in seiner Normierung sachgerecht zu verwirklichen.¹⁶ Er hat

6 VG Frankfurt am Main, Urt. v. 16.05.2011 – 8 K 3785/10.F; NVwZ-RR 2011, 810.

7 VGH Kassel, Urt. v. 24.08.2012 – 3 A 565/12, ZfR 2012, 834 = IBR 2012, 733 = BeckRS 2012, 57823.

8 Vgl. Stenografischer Bericht über die Anhörung v. 08.02.2018 WVA 19/56 – 08.02.2018, S. 12.

9 Vgl. Stenografischer Bericht über die Anhörung v. 08.02.2018 WVA 19/56 – 08.02.2018, S. 13.

10 Vgl. BVerwG, Urt. v. 07.11.1997 – 4 C 7.97; Goldschmidt, in: Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, Kap. Q Rdnr. 559.

11 Vgl. BVerfGE 52, 1 = NJW 1980, 985; BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745; BVerfGE 70, 191 = NVwZ 1986, 113 = NJW 1986, 575; BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

12 Vgl. BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

13 Vgl. BVerfGE 31, 229 = NJW 1971, 2163; BVerfGE 37, 132 = NJW 1974, 1499; BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

14 Vgl. BVerfGE 42, 263 = NJW 1976, 1783; BVerfGE 50, 290 = NJW 1979, 699; BVerfGE 52, 1 = NJW 1980, 985; BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745; BVerfGE 68, 361 = NJW 1985, 2633; BVerfGE 72, 66 = NJW 1986, 2188; BVerfGE 79, 174 = NJW 1989, 1271 = NVwZ 1989, 549; BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

15 Vgl. BVerfGE 31, 229 = NJW 1971, 2163; BVerfGE 34, 139 = NJW 1973, 505; BVerfGE 79, 1; BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

16 Vgl. BVerfGE 72, 66 = NJW 1986, 2188; BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

i.S. einer sozialgerechten Eigentumsordnung die schutzwürdigen und schutzbedürftigen Interessen aller am Interessenkonflikt Beteiligten in einen gerechten Ausgleich zu bringen.¹⁷

2. „Unechte“ Rückwirkung

Die Besonderheit bei § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO ist, dass Ausgangspunkt jeweils eine bereits vorhandene Bausubstanz ist, nämlich ein rechtmäßig errichtetes Gebäude, das die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhält. Der Bestimmung kommt also eine „unechte“ Rückwirkung zu, da sie an diese in der Vergangenheit liegenden Umstände anknüpft. Dies schließt es nicht aus, wie die verfassungsrechtlich unbedenklichen und gefestigter Rechtsprechung entsprechenden Tatbestände des § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 bis 3 HBO zeigen, dass der (Landes-)Gesetzgeber eine rückbezogene Gesetzgebung vornimmt und im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestehende individuelle Rechtspositionen einschränkt oder umgestaltet. Dabei muss jedoch das Gewicht des Eingriffs zur Dringlichkeit der vom Gesetzgeber beurteilten Interessen in einem angemessenen Verhältnis stehen und der Gesetzgeber darf im Falle einer „unechten“ Rückwirkung nur rechtliche Lösungen wählen, die im Einzelfall noch eine grundrechtskonforme Rechtsanwendung ermöglichen.¹⁸ Die gebotene Verfassungskonformität besteht im vorliegenden Zusammenhang indes in erster Linie darin, dass vom Gesetzgeber im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG die Belange des Grundeigentümers (s. Punkt 5.), die öffentlichen Interessen an einer sozialgerechten Ordnung (s. Punkt 3.) und die Belange Nachbarn (Dritten) (s. Punkt 4.) auch im Einzelfall in einen angemessenen Ausgleich zu bringen sind.¹⁹

3. Öffentliches Interesse an Baurechtskonformität

Das öffentliche Interesse ist das der Baurechtskonformität von allen baulichen Anlagen und mithin von allen Gebäuden. Dies folgt daraus, dass das öffentliche Baurecht, die Technischen Baubestimmungen und auch die tatsächlichen Gegebenheiten des Baugrundstücks und dessen Umgebung (vgl. § 34 BauGB) ständigen Veränderungen unterworfen sind. Dies zeigt sich insbesondere an der Schaffung von Technischen Baubestimmungen (§ 90 HBO), mit denen dem ständigen Wandel einfacher und schneller als mit Gesetzesänderungen begegnet werden kann. Das öffentliche Interesse

an der Baurechtskonformität von neuen baulichen Anlagen belegt § 74 Abs. 7 Satz 1 HBO. Mit dieser Vorschrift über die Befristung der Geltungsdauer der Baugenehmigung hat der (Landes-)Gesetzgeber selbst eine Interessenabwägung vorgenommen. Auf der einen Seite steht das Interesse der Bauherrschaft, möglichst lange von der Baugenehmigung Gebrauch machen zu können. In ihrem feststellenden Teil bescheinigt ihr die Baugenehmigung, dass das Vorhaben mit den im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt (§ 74 Abs. 1 HBO). Neben dem feststellenden Teil enthält die Baugenehmigung einen verfügenden Teil (gestaltenden Teil) des Inhalts, dass das formelle Bauverbot aufgehoben wird (§§ 62 Abs. 1 Satz 1, 75 Abs. 1 HBO). Auf der anderen Seite steht das öffentliche Interesse daran, dass Bauvorhaben zum Zeitpunkt ihrer Erstellung möglichst noch dem materiellen Recht entsprechen, gerade weil das öffentliche Baurecht den genannten ständigen Veränderungen unterworfen ist.²⁰ § 74 Abs. 7 Satz 1 HBO begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG.²¹ Denn Bestandsschutz genießt nur der tatsächliche Baubestand in Übereinstimmung mit einer – sofern erforderlich – gültigen Baugenehmigung.²²

4. Interesse des Nachbarn an Wiedergeltung des nachbarschützenden Abstandsflächenrechts

Das Interesse des Nachbarn geht dahin, nach dem Ablauf des durch Baugenehmigung vermittelten Be-

17 Vgl. BVerfGE 37, 132 = NJW 1974, 1499; BVerfGE 42, 263 = NJW 1976, 1783; BVerfGE 50, 290 = NJW 1979, 699; BVerfGE 52, 1 = NJW 1980, 985; BVerfGE 58, 137 = NJW 1982, 633; BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745; BVerfGE 68, 361 = NJW 1985, 2633; BVerfGE 72, 66 = NJW 1986, 2188; BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

18 Vgl. BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165.

19 Vgl. BVerwGE 88, 191 = NVwZ 1992, 165; VGH München (Großer Senat), NVwZ-RR 2001, 291.

20 Vgl. BVerwGE 85, 289 = NVwZ 1991, 673; Hornmann, Hessische Bauordnung, 2. Aufl. 2011, § 74 Rdnr. 128, 146a u. Rdnr. 147 m.w.N.

21 Vgl. BVerwG, NVwZ 1991, 984 (Eine angemessene Frist, innerhalb deren die Bauherrschaft berechtigt ist, ungeachtet evtl. eingetretener Rechtsänderungen von der ihr erteilten Baugenehmigung Gebrauch machen zu dürfen, ist zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.).

22 Vgl. BVerwG, NVwZ 1991, 984; Hornmann (Fn. 20), § 74 Rdnr. 129.

standsschutzes durch den Abriss des benachbarten Gebäudes wieder in vollem Umfang sein Grundstück und nicht in dem wegen des Nachbargebäudes nur noch eingeschränkten Umfang nutzen zu können, d.h. insbesondere § 6 HBO wieder in vollem Umfang ausnützen zu können. Diese Position ist durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt.

Überdies ist § 6 HBO nachbarschützend (drittschützend).²³ Dies bestimmt sich nach der allgemein anerkannten Schutznormtheorie,²⁴ wonach die öffentlich-rechtlichen Norm den Nachbarn dann schützt, wenn sie (auch) dem Ausgleich der konfligierenden Interessen von Nachbarn und Bauerschaft zu dienen bestimmt ist. Dies ist bei § 6 der Fall, denn es gehört zu den insb. durch das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) geschützten Belangen des Nachbarn, nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt zu werden, die in rechtswidriger Weise die Belichtung und Belüftung seines Grundstücks beeinträchtigen, Brandgefahren bilden oder durch ihre Nähe das gedeihliche Zusammenleben stören. Die drittschützende Wirkung ergibt sich somit direkt aus § 6 HBO, da Anknüpfungspunkt für den Drittschutz immer die konkrete Norm selbst und nicht ein außer- oder übergesetzliches Rücksichtnahmegebot ist.²⁵

5. Keine schützenswerten Interessen des Grundstückseigentümers

Dem beschriebenen öffentlichen Interesse und den genannten Belangen und Rechtspositionen des Nachbarn stehen keine schützenswerten Interessen des Eigentümers gegenüber.

a) Erlöschen des Bestandsschutzes durch Abriss

Das Vertrauen des Eigentümers in den Fortbestand der von ihm geschaffenen Bausubstanz hat sich bereits erschöpft, denn er will sie – etwa wegen Bau-fälligkeit oder weil sie veraltet und nicht mehr oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand sanierbar ist – dem Abriss Preis geben. Nach einem Abriss kann sich der Eigentümer jedoch nicht mehr auf Bestandsschutz berufen. Für diesen gilt, dass dann, wenn der vorhandene Bestand durch einen Neubau ersetzt werden soll, eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht ausscheidet, weil durch den Ersatzbau abstandsflächenwidrige Verhältnisse möglichst bereinigt werden sollen.²⁶ Dann ist die Einhaltung der Abstandsfläche erneut zu überprü-

fen, ohne dass es darauf ankommt, ob das Bauvorhaben in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht im Vergleich zum vorhandenen Baubestand nachteilige Wirkungen für den Nachbarn mit sich bringt.²⁷

b) Durchbrechung des Bestandsschutzes

§ 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO stellt somit eine Durchbrechung des Bestandsschutzes dar. Für diesen gilt, dass dann, wenn der vorhandene Bestand durch einen Neubau ersetzt werden soll, eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht ausscheidet, weil durch den Ersatzbau abstandsflächenwidrige Verhältnisse möglichst bereinigt werden sollen.²⁸ Gleiches gilt – Bestandsschutzgrundsätze sind nicht einschlägig – für bauliche Veränderungen einer gewichtigen Qualität in die Bausubstanz, die das Bauwerk so erheblich ändern, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestands-geschützten Bauwerk identisch ist, wenn etwa nur ein Torso bestehen bleibt;²⁹ dann ist die Einhaltung der Abstandsfläche erneut zu überprüfen, ohne dass es darauf ankommt, ob das Bauvorhaben in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht im Vergleich zum vorhandenen Baubestand nachteilige Wirkungen für den Nachbarn mit sich bringt.³⁰ Auf die „nachwirkende“ Prägung des Bestandsschutzes kann sich somit der Eigentümer (Bauherr) nicht berufen, weil ein „nachwirkender“ (erweiterter)

23 Vgl. VGH Kassel, HessVGRspr. 1978, 67; BRS 39 Nr. 124; HessVGRspr. 1984, 13; HessVGRspr. 1995, 44; BRS 60 Nr. 104; BRS 62 Nr. 209; BRS 73 Nr. 137. Vgl. auch VGH Mannheim, NVwZ 1986, 143; OVG Münster, BRS 44 Nr. 144; VGH München, BayVBl. 1983, 760; BayVBl. 1984, 306; BayVBl. 1986, 143; BayVBl. 1989, 19; BRS 54 Nr. 92; NVwZ-RR 2009, 628; Hornmann (Fn. 20), § 6 Rdnr. 9.

24 Vgl. Hornmann (Fn. 20), § 71 Rdnr. 38 ff. m.w.N.

25 Vgl. BVerwG, NVwZ 1985, 37; NVwZ 1987, 409.

26 Vgl. VGH München, NVwZ-RR 2007, 512; Goldschmidt in Hoppenberg/de Witt (Fn. 10), Kap. Q Rdnr. 562.

27 Vgl. OVG Magdeburg, Urt. v. 09.11.2016 – 2 L 10/15, BeckRS 2016, 115325.

28 Vgl. VGH München, NVwZ-RR 2007, 512; VGH Kassel, Beschl. v. 15.05.2018 – 3 A 395/15, BeckRS 2018, 14720; Goldschmidt, in: Hoppenberg/de Witt (Fn. 10), Kap. Q Rdnr. 562.

29 Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 22.10.1997 – 4 B 464/97; OVG Bautzen, Beschl. v. 25.03.2009 – 1 B 250/08, NJOZ 2009, 2707; OVG Berl.-Bbg., Beschl. v. 27.01.2012 – 2 S 50/10, BeckRS 2012, 49209; Goldschmidt, in: Hoppenberg/de Witt (Fn. 10), Kap. Q Rdnr. 564 ff.

30 Vgl. OVG Magdeburg, Urt. v. 09.11.2016 – 2 L 10/15, BeckRS 2016, 115325.

Bestandsschutz nur kraft besonderer gesetzlicher Regelung anerkannt werden kann.³¹

c) Eigentumsgrundrechtlich nicht geschützte bloße Erwartung

Somit handelt es sich auf Seiten des Eigentümers bei der Anknüpfung für einen Neubau an das einstmals rechtmäßig errichtete Gebäude, das aber die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht mehr einhält, um bloße Erwartungen auf die Zulässigkeit einer künftigen Nutzung des Grundstücks, nämlich einer neuen Bebauung. Ein derartiges chancenbezogenes Vertrauen ist bereits nicht von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG erfasst.

Denn Art. 14 GG gewährleistet nur Rechtspositionen, die einem Rechtssubjekt bereits zustehen³² und als gesicherte Rechtspositionen eingestuft werden können. Staatliche Genehmigungen sind daher mangels eigener Leistung für sich keine durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gesicherte Rechtspositionen.³³ In Zukunft liegende Chancen und Verdienstmöglichkeiten werden nicht geschützt,³⁴ desgleichen bloße Erwartungen.³⁵ Gleiches gilt für die (rechtlich nicht gesicherte) Erwartung auf den Fortbestand eines Vertragsverhältnisses oder anderer äußerer Umstände, insb. einer günstigen Gesetzeslage.³⁶

So verhält es sich hier. Denn die bestehende Bebauung erfolgte nicht, um einen Ersatzbau mit etwa gleicher Kubatur bauen zu können, sondern die bestehende Bebauung im Rahmen der für sie erteilten Baugenehmigung nutzen zu können und den durch die Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutz in Anspruch zu nehmen.

d) Verstoß gegen den Gleichheitssatz

Aus dem Vorstehenden folgt zudem, dass die Bauherrschaft, die einen Ersatzneubau errichten will, durch § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO besser gestellt wird als diejenige, die einen originären Neubau errichtet und dabei nach den §§ 62 Abs. 1 i.V.m. § 66 und § 74 HBO bzw. § 62 Abs. 2 HBO in vollem Umfang § 6 HBO einhalten muss. Dies ist nach dem Vorstehenden eine durch nichts gerechtfertigte Bevorzugung durch § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO und somit ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG.³⁷

6. Völlig unangemessener Interessenausgleich

§ 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO genügt somit nicht ansatzweise einem für einen inhalts- und schrankenbestimmende Norm i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG kennzeichnenden angemessenen Ausgleich der maßgeblichen Interessen (s. Punkt 2). Dem öffentliche Interesse an Baurechtskonformität neu errichteter Gebäude und dem Anspruch des Nachbarn aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, nach dem Abbruch eines § 6 HBO nicht mehr einhaltenden Gebäudes auf dem Nachbargrundstück das zu seinen Gunsten überdies drittsschützende Abstandsflächenrecht wieder in vollem Umfang beanspruchen zu können, steht eine durch nichts geschützte, insbesondere nicht eigentumsgrundrechtlich geschützte Erwartung auf abstandsflächenrechtliche Ewigkeitsgarantie gegenüber.

Schließlich geht der Hinweis auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem Änderungsantrag fehl, weil diese Vorschrift anders als § 6 HBO nicht in Nachbarrechte eingreift und nicht nachbarschützend ist.

Neben der Sache liegen auch die Ausführungen in dem Änderungsantrag, dass es für den betroffenen Nachbarn keinen Unterschied mache, ob ein altes Gebäude saniert oder ein neues Gebäude mit gleicher Kubatur errichtet werde. Gerade die angeführten Gründe für den Ersatzbau, nämlich die bautechnisch und wirtschaftlich nicht mehr erhaltungsfähige Bausubstanz, zeigen die eklatant unterschiedliche Lebenserwartung von Altbau, für den mit dem Abriss der Bestandsschutz entfällt, und Neubau und damit

31 Vgl. VGH München, BauR 2001, 1248 = ZfBR 2001, 356; Goldschmidt, in: Hoppenberg/de Witt (Fn. 10), Kap. Q Rdnr. 563.

32 Vgl. BVerfGE 78, 205 = NJW 1988, 2593; BVerfGE 68, 193 = NJW 1985, 1385.

33 Vgl. BVerfG, NVwZ 2009, 1428; BGHZ 108, 364 = NJW 1990, 1354; Jarass/Pieroth, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 14. Aufl. 2016, Art. 14 Rdnr. 13.

34 Vgl. BVerfGE 68, 193 = NJW 1985, 1385; BVerfGE 74, 129 = BB 1987, 616; BVerfGE 78, 205 = NJW 1988, 2593; BGHZ 132, 181 = NJW 1996, 2422.

35 Vgl. BVerfGE 97, 67 = NJW 1998, 1547; Jarass/Pieroth (Fn. 33), Art. 14 Rdnr. 19.

36 Vgl. Jarass/Pieroth (Fn. 33), Art. 14 Rdnr. 19.

37 Zur Verfassungswidrigkeit eines Gesetzes wegen ungerechtfertigter Ungleichbehandlung vgl. jüngst BVerfG NJW 2018, 1451 m.w.N.

eine für den Nachbarn gravierend länger hinzunehmenden, gegen § 6 HBO verstoßenden Bebauung auf dem Nachbargrundstück. Es handelt sich eben gerade nicht um zwei Seiten einer Medaille.

Auch die Ausführungen zu dem Hochhaus, das für eine energetische Ertüchtigung kaum mehr geeignet ist, sind nicht zielführend. Denn für Hochhäuser bedarf es nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplans (§§ 8 Abs. 1 Satz 1, 9 und 30 BauGB), da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unumgänglich und somit erforderlich ist. Dies geschieht – jedenfalls in Frankfurt am Main – regelmäßig im Einvernehmen zwischen planender Gemeinde und Bauherr (Investor). Da Hochhäuser angesichts der Bodenpreise wirtschaftlich unvernünftig sind, wenn sie den Abstand nach § 6 Abs. 4 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 HBO einhalten müssten, wird ein solcher Bebauungsplan auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 2a BauGB zu die überbaubaren Grundstücksflächen und die Tiefe der Abstandsflächen enthalten, die nach § 6 Abs. 11 Nr. 1 HBO die Anwendung von § 6 Abs. 1 bis 10 HBO ausschließen. Falls an Frankfurter Hochhäuser wie das vorgenannte 22-geschossige Hochhaus gedacht sein sollte, ist § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO bereits deshalb nicht anwendbar, da diese in der Regel keine rechtmäßig errichteten Gebäude sind, denn in der Anfangsphase des Frankfurter

Hochhausbaus wurden sie zumeist auf Grundstücken, für die der Bebauungsplan höchstens fünf oder sechs Vollgeschosse zuließ, aufgrund von nach § 44 Abs. 1 HVwVfG nichtigen Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) und nichtigen Baugenehmigungen errichtet. Deshalb bedürfte es für ein „neues“ Hochhaus eines dieses bauplanungsrechtlich zulassenden Bebauungsplans, der aber dann auch Abstandsflächenregelungen i.S.d. § 6 Abs. 11 Nr. 1 enthielte. Nachbarzustimmungen zu dem „alten“ Hochhaus wären mit dessen Abriss hinfällig.

7. Unzulässigkeit und Verfassungswidrigkeit von § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO

Überschreitet wie hier der (Landes-)Gesetzgeber die ihm vom GG, hier von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (und auch von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und Art. 3 Abs. 1 GG), gezogenen Grenzen, dann verwandelt sich die Regelung, hier § 6 Abs. 12 Satz 1 Nr. 4 HBO, nicht in eine entschädigungspflichtige Enteignung, sondern ist unzulässig und mithin verfassungswidrig.³⁸

³⁸ Vgl. BVerfGE 52, 1 = NJW 1980, 985; BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 373; BVerfGE 70, 191 = DVBl 1986, 94; BVerfGE 79, 174 = NJW 1989, 1271; BVerfGE 83, 201 = NJW 1991, 1807; BVerfGE 100, 226 = NJW 1999, 2877; Bryde, in: von Münch/Kunig, Grundgesetz-Kommentar, Band 1, 6. Aufl. 2012, Art. 14 Rdnr. 52.