

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Entwurf Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) zugesandt am 29. Juni 2015

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

1. Allgemeines

Die AKNW begrüßt die seit langem angekündigte Novelle der Landesbauordnung. Bereits in den Jahren 2006 und 2007 hatte eine beim damaligen MBV angesiedelte Arbeitsgruppe „Baurecht und Bauordnungsrecht“ die BauO NRW einer grundsätzlichen Durchsicht unterzogen. In dieser Projektgruppe hatte die AKNW zahlreiche Einzelanregungen zu einer Novelle der BauO NRW gegeben. Zuletzt hat die AKNW in ihrem Positionspapier vom 2. September 2014, das dem Ministerium am 24.09.2014 übergeben wurde, Anregungen zur anstehenden Novelle gegeben.

Mit der Ankunft von Flüchtlingen und Asylbewerbern und deren Integration steht unsere Gesellschaft vor einer außergewöhnlichen Herausforderung. Nicht nur die kurzfristige Unterbringung sondern auch das dauerhafte Wohnen der zukünftigen Einwohner unseres Landes muss baurechtlich bedacht werden. Der Bundesgesetzgeber hat hier erste Schritte mit der Änderung des BauGB etc. unternommen und beabsichtigt weitere Schritte durch ein Gesetz zur Änderung des Asylverfahrensgesetzes, des Asylbewerberleistungsgesetzes und weiterer Gesetze und zur MantelVO.

Das Land NRW hat kürzlich einen Erlass zu Zeltunterkünften für Flüchtlinge herausgegeben und diesen durch Erlass vom 22. September 2015 ergänzt. Dort werden im Weiteren Hinweise zum Bauordnungsrecht und zum Planungsrecht sowie zur Energieeinsparverordnung gegeben. Die AKNW regt an, in einem weiteren Schritt die bauordnungsrechtlichen Regelungen im Hinblick auf ihre Tauglichkeit zur Bewältigung der aktuellen Asyl- und Flüchtlingssituation zu überprüfen und ggf. anzupassen.

2. Verfahren

Der 1995 begonnene Privatisierungsprozess und die Verlagerung behördlicher Prüfaufgaben auf die staatlich anerkannten Sachverständigen soll mit der Novelle abgeschlossen werden. Gegen diese Absicht hat die AKNW erhebliche Bedenken. Statt des Ansatzes „Qualität durch Kontrolle“ durch die Einführung weiterer Prüfpflichten sollte der Ansatz „Qualität durch Qualifikation“ gewählt werden, indem Qualifikationsanforderungen an die Ersteller der Standsicherheitsnachweise und den Bauleiter gestellt werden.

Zu § 66 Genehmigungsverfahren

Es wird nur noch unterschieden zwischen dem Genehmigungsverfahren nach § 66 und dem einfachen Genehmigungsverfahren nach § 67.

Bei Gebäude mit gemischten Nutzungen (z. B: Wohngebäude mit Tiefgarage in den Abmessungen des großen Sonderbaus) stellt sich die Frage, ob zwei Genehmigungsverfahren durchgeführt werden sollen.

Zu § 67 (alt) Freistellungsverfahren

Das bisherige Freistellungsverfahren entfällt, da es sich nicht bewährt haben soll.

Gegen diese bereits frühzeitig bekannt gegebene Absicht hatte die AKNW vorab keine Bedenken vorgetragen. Sie weist aber darauf hin, dass die Kommunen wegen der zu erwartenden Mehrbelastung der Bauaufsichtsämter die Personalausstattung anpassen müssen, um Verzögerungen im Bauantragsverfahren zu vermeiden.

§ 67 Abs. 1 Nr. 2 Überprüfung der Vereinbarkeit mit § 48

Im einfachen Genehmigungsverfahren wird die Prüfung der Übereinstimmung der Bauvorlagen mit allen Regelungen des § 48 für Wohnungen neu eingeführt. Der Prüfumfang für Wohnungen sollte sich auf Barrierefreiheit (§ 48 Abs. 2, Abs. 5 und Abs. 8) beschränken. Die übrigen Inhalte waren bislang nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung und bedürfen dieser auch nicht in Zukunft.

Zu § 68 Abs. 1 Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger zu Baubeginn

In beiden Genehmigungsverfahren genügen die Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger, die auch im umfassenden Genehmigungsverfahren nicht mehr bei Antragsstellung, sondern spätestens bei Baubeginn eingereicht werden müssen.

Die AKNW spricht sich gegen diese Absicht aus. Analog zu den bisherigen Verfahren sollten die bautechnischen Nachweise bzw. Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger im einfachen Genehmigungsverfahren spätestens zu Baubeginn, für Projekte im umfassenden Genehmigungsverfahren jedoch schon zur Antragsstellung vorliegen. Dies berücksichtigt die komplexen Anforderungen an die Standsicherheit von großen Sonderbauten, deren Erfüllung bereits im Genehmigungsverfahren deutlich sein muss.

Die AKNW regt zudem an, dem Bauherren weiterhin die Wahlfreiheit zu lassen, eine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Behörde zu beantragen, soweit dies dort möglich ist.

Zu § 68 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Prüfpflicht von Ein- und Zweifamilienhäusern

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die Prüfpflicht für Standsicherheitsnachweise wieder eingeführt, die Schall- und Wärmeschutznachweise müssen nun auch bei diesen Gebäuden von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft werden.

Die AKNW sieht es als vorrangig an, dass bautechnische Nachweise durch nachweislich qualifizierte Personen aufgestellt werden. Die AKNW fordert Qualifikationsanforderungen an Personen, die Standsicherheitsnachweise erbringen. (Siehe Nr. 4 Qualifikationsanforderungen) Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise von Ein- und Zweifamilienhäusern ist daher weiterhin nicht erforderlich.

Aus Sicht der AKNW ist es nicht gerechtfertigt, dass bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Nachweise für Schall- und Wärmeschutz von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft werden sollen. Architekten sind ausreichend qualifiziert, diese Aufgabe für diesen Gebäudetyp zu erbringen. Eine Prüfung durch staatlich anerkannte Sachverständige ist nicht erforderlich.

Zu § 68 Abs. 1 Satz 3 Unterzeichnete Aufträge

Die von den staatlich anerkannten Sachverständigen unterzeichneten Aufträge zur stichprobenhaften Kontrolle sind vor der Bauausführung vorzulegen.

Soweit damit nach allgemeiner Diktion Verträge gemeint sind, gibt die AKNW zu bedenken, ob es Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde sein kann, privatrechtliche Verträge entgegenzunehmen. Die AKNW regt daher an, dass nicht der Vertrag vorzulegen ist, sondern die staatlich anerkannten Sachverständigen in der Baubeginnanzeige ihre Benennung durch Unterschrift bestätigen. Die Pflicht des Bauherrn zur Beauftragung staatlich anerkannter Sachverständiger sollte in § 56 geregelt sein.

Zu § 56 Abs. 1 Mitteilung über den Bauleiter

Im Vergleich zu den staatlich anerkannten Sachverständigen (siehe vor) wird die Position des Bauleiters nicht gestärkt. Dessen Name und ggf. Wechsel ist weiterhin ohne Vorlage des unterzeichneten Auftrags der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherren lediglich mitzuteilen.

Die AKNW regt an, dass der Bauleiter (analog zu § 68 Abs. 1 Satz 3) in der Baubeginnanzeige die Mitteilung durch Unterschrift bestätigt.

Zur Qualifikation und Haftpflichtversicherung des Bauleiters siehe S. 7.

Zu § 56 Abs. 1 Mitteilung über den Entwurfsverfasser und die Unternehmer

Durch die gewählte Formulierung ist es ggf. ein redaktionelles Versehen, dass sich die Pflicht des Bauherren, vor Baubeginn die Namen dieser Personen und während der Bauausführung einen Wechsel der Personen mitzuteilen, auch auf den Entwurfsverfasser bezieht. Der Entwurfsverfasser ist durch den Bauantrag bereits bekannt. An der Errichtung eines Gebäudes sind so viele Unternehmer beteiligt, dass geregelt sein sollte, welche Unternehmer gemeint sind. Es ist zu bedenken, dass viele Unternehmen nicht zu Baubeginn sondern erst im Bauablauf beauftragt werden.

Zu § 71 Vorbescheid

Die AKNW begrüßt es, dass sich die Geltungsdauer des Vorbescheids auf drei Jahre verlängert.

Zu § 75 Abs. 5 Öffentlichkeitsbeteiligung bei SEWESO III-Betrieben

Für Störfallbetriebe nach der SEWESO III-Richtlinie wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Die öffentliche Beteiligung soll „nach den hierfür geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen“ durchgeführt werden. Durch die beabsichtigte Verwaltungsvorschrift sollte eine Handreichung gegeben werden und die Regelungen explizit genannt werden.

Das europäische Recht fordert keine mehrmalige öffentliche Beteiligung zu einem Vorhaben. In den Fällen, in denen die öffentliche Beteiligung bereits in der verbindlichen Bauleitplanung stattgefunden hat, sollte daher auf eine erneute öffentliche Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden.

§ 77 Abs. 4 Aufbewahrungspflicht

Die Archivierungspflicht wird auf den Bauherrn/Eigentümer verlagert.

Im Sinne der Bauherren ihrer Mitglieder lehnt die AKNW diese Absicht ab. Bislang hat sich die Archivierung bei der Kommune bewährt, weil die Bauherren in der Praxis die Unterlagen nicht über Jahrzehnte aufbewahren. Bei Bestandsmaßnahmen ist die Akteneinsicht bei der Behörde oft die einzige Informationsquelle. Die Baugenehmigung sollte dauerhaft bei der Kommune archiviert werden. Die bautechnischen Nachweise sollten zum Abschluss des Vorhabens in digitaler Form bei der Kommune zur Archivierung eingereicht werden. Durch Gebühren für die Akteneinsicht kann die Archivierung weiterhin finanziert werden.

Zu § 85 Abs. 7 Ordnungswidrigkeit Nichtbeauftragung

Die Erweiterung der Ordnungswidrigkeitstatbestände der nicht beauftragten Unternehmer und Bauleiter um den „nicht beauftragten Entwurfsverfasser“ wird begrüßt. Der Katalog sollte ange-

sichts der Modifikationen der BauO bei den staatlich anerkannten Sachverständigen um diesen Personenkreis ergänzt werden.

Qualifizierter Freiflächenplan

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

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

3. Schlusspunkttheorie

AKNW begrüßt es ausdrücklich, dass es ausweislich der Gesetzesbegründung (S. 78) bei der Schlusspunkttheorie bleiben wird. Es ist zu hoffen, dass die Rechtsprechung dieser Auffassung folgt, was die Geltung der Schlusspunkttheorie in ganz NRW angeht.

Der Prüfumfang der Bauaufsicht wird beschrieben (§ 66 Nr. 3 bzw. § 67 Abs. 1 Nr. 4).

Mit der namentlichen Ausnahme des Arbeitsschutzes findet sich eine Vereinbarung nicht wieder, welche die AKNW mit dem Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen im Januar 2014 getroffen hat. Es wird angestrebt, ca. zwei Jahre nachdem sich die Arbeitsschutzverwaltung faktisch aus der Prüfung zurückgezogen hat, die Auswirkungen zu evaluieren. Die vorbereitenden Gespräche zu Evaluierung, die das MAIS und die AKNW gemeinsam durchführen wollen, sollen noch im Laufe des Jahres 2015 beginnen. Wenn nun in der BauO NRW wie vorgesehen festgeschrieben würde, dass der Arbeitsschutz nicht geprüft wird, würden vorab Fakten geschaffen. Es wird gebeten, die notwendigen ggf. gesetzgeberischen Maßnahmen zu treffen, dass die Vereinbarung umgesetzt werden kann.

4. Bauvorlageberechtigung, Qualifikationsanforderungen

Zu § 70 Abs. 3 Nr. 3 (alt) uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung der Innenarchitekten

Die Bauvorlageberechtigung für Innenarchitekten soll entfallen.

Die vom Bauministerium beabsichtigte und im Referentenentwurf vorgeschlagene Veränderung des §70 Abs. 3 Nr. 3 BauO NRW (bisherige Fassung) wird von der AKNW abgelehnt. Es ist falsch, dass sie in der Praxis keine Bedeutung erlangt haben soll.

Die ersatzlose Streichung der sogenannten „Ergänzenden Hochschulprüfung“ für Innenarchitekten ist weder durch Schutzziele der Sicherstellung von öffentlich-rechtlichen Interessen beim Bauen, noch durch einen zu geringen Regelungsbedarf (Fallzahlen) begründet. Hier wird eine Fachrichtung, die seit Gründung der AKNW Teil der verkammerten nordrhein-westfälischen Architekten-schaft ist, ohne begründeten Anlass in den Möglichkeiten ihrer Berufsausübung erneut schlechter gestellt.

Allerdings nimmt die AKNW die derzeit im Referentenentwurf vorgeschlagene Änderung der Bauvorlageregelung für Innenarchitekten zum Anlass, nochmalig und erneut ihre bereits seit der Novellierung der BauO NRW 2000 unveränderten Positionen darzulegen und einzufordern.

1. Die Bauvorlageregelung für Innenarchitekten ist analog zur seit 1995 geltenden und im Referentenentwurf 2015 weiter vorgesehenen Bauvorlageregelung der Bauingenieure in § 70 Abs. 3 Nr. 2. zu regeln.

2. Unter dieser obenstehenden Voraussetzung - nur dann! - kann auf das bisherige Instrument der „Ergänzenden Hochschulprüfung für Innenarchitekten“ zukünftig verzichtet werden.

Zur Begründung:

Bei der zukünftig gleichlautenden Bauvorlageregelung für Bauingenieure und Innenarchitekten würde eine seit 1995 bestehende unbegründete Ungleichbehandlung von Innenarchitekten im Verhältnis zu Bauingenieuren endlich beendet.

Dabei ist daran zu erinnern, dass Innenarchitekten und Bauingenieure seit 1984 bis zur Novellierung der Bauordnung 1995 eine völlig identische Bauvorlageregelung hatten.

Weiterhin würde bei gleichlautender Bauvorlageregelung für Innenarchitekten und Bauingenieure ein messbarer Unterschied zur Bauvorlageberechtigung der Architekten im §70 Abs. 3 Nr. 1 bestehen, der begründet ist.

Diese Systematik der von der AKNW geforderten Bauvorlageberechtigung für Innenarchitekten (analog zu der der Bauingenieure) entspricht den früheren und aktuellen Ausbildungsinhalten, bei denen die Überschneidung von Fachinhalten des Architektur- und Innenarchitekturstudiums erheblich größer ist als die der Fachinhalte von Architektur- und Bauingenieurstudiengängen (kann durch aktuelle Synopsen belegt werden).

Es ist nichtbekannt, dass die Bauvorlageberechtigung der Innenarchitekten bislang zu Beeinträchtigungen der öffentlich-rechtlichen Schutzziele der Bauordnung geführt hat.

Weiter ist festzustellen, dass die Arbeit im Gebäudebestand, auch möglich mit der „eingeschränkten“ Bauvorlageberechtigung nach §70 Abs. 3 Nr.4, in der Regel höhere planerische Anforderungen beispielsweise an die Tragwerksplanung stellt als der reine Neubau, da im (älteren) Bestand oftmals mit unbestimmten und unbekanntem Parametern umzugehen ist.

14% der freischaffenden Innenarchitekten in NRW arbeiten derzeit bereits mit der uneingeschränkten Bauvorlageberechtigung, insofern ist Regelungsbedarf in der BauO NRW gegeben.

Zu § 59 Bauleiterin, Bauleiter

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

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

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

§ 60 Abs. 3 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden:

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

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

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

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

§ 61 Abs. 3 Prüfaufgabe des staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes

Die AKNW begrüßt die namentliche Erwähnung der staatlich anerkannten Sachverständigen im Zusammenhang mit Prüfaufgaben für Brandschutzkonzepte. Dies sollte den staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes künftig erleichtern, auch in anderen Bundesländern tätig werden zu können.

§ 68 Standsicherheitsnachweise durch qualifizierte Personen

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

§ 57 Abs. 3 Personen, die Brandschutzkonzepte aufstellen

Gegenüber den bisherigen Regelung, die sich aus § 58 Abs. 3 (alt), § 9 Abs. 1 BauPrüfVO und der VV zur BauO ergeben, kommt es zu einer Erweiterung. Den staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes und öffentlich bestellten und vereidigten Sachver-

ständigen für den baulichen Brandschutz § 36 der Gewerbeordnung werden nun auch Personen gleichgestellt, die im Einzelfall für die Aufgabe vergleichbar geeignet sind.

Es bleibt offen, wie die Vergleichbarkeit festgestellt wird. Dies kann nur wie bislang im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde nach den Eignungskriterien der VV BauO NRW erfolgen. Um für dieses Verfahren die notwendige Grundlage zu bieten, sollte die Formulierung wie folgt geändert werden.

„Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen werden von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 86 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 für die Prüfung des Brandschutzes oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 Gewerbeordnung aufgestellt. Im Einzelfall können sie auch von vergleichbar geeigneten Personen aufgestellt werden, wenn deren besondere Sachkunde und Erfahrung für das jeweilige Bauvorhaben durch die Bauaufsichtsbehörde festgestellt wurde.“

5. Barrierefreiheit

Zu § 2 Abs. 11 Barrierefreiheit

Die allgemeine Anforderung an die Barrierefreiheit ist ohne nähere Konkretisierung für die planerische Umsetzung nicht zweckdienlich. Die bisherige Unsicherheit in der Anwendung der Bestimmungen liegt darin, dass die Forderungen der aktuellen BauO NRW nicht eindeutig sind. Die Begriffe Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit werden oft vermischt. So ist in der Praxis ebenso wie in der DIN 18040 der Begriff Barrierefreiheit doppelt belegt im Sinne von „barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt rollstuhlgerecht“ und „barrierefrei und uneingeschränkt rollstuhlgerecht“. Dieser Sicht folgt auch § 48 Abs. 2, der die Begriffe „barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ und (ohne Verwendung des Adjektivs „barrierefrei“) „uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ verwendet. In § 37 Abs. 6 (Aufzüge), § 48 Abs. 5 (Abstellräume), § 48 Abs. 8 (Eingänge) und § 54 (öffentlich zugängliche baulicher Anlagen) wird dagegen ohne innere Differenzierung nur der Begriff „barrierefrei“ verwendet. Damit ist schon in der Verordnung selber unklar, was jeweils gemeint ist. Die AKNW fordert eine eindeutige Definition des Begriffs „Barrierefreiheit“ in der LBO NRW. Die im Entwurf vorgesehene Definition ist für die Umsetzung nicht hilfreich.

Offensichtlich soll DIN 18040 weiterhin nicht bauaufsichtlich eingeführt werden, da die Norm lediglich im Zusammenhang mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik genannt wird. (Begründung S. 13). Im Zusammenhang mit den jetzigen Anforderungen an das barrierefreie Bauen wurde die Rechtsauffassung entwickelt, DIN 18040 sei anerkannte Regel der Technik und insofern über deren Bezugnahme im § 3 Abs. 1 im bauaufsichtlichen Verfahren anzuwenden. Diese Position ist der Praxis kaum zu vermitteln. Offensichtliche Vollzugsdefizite (vgl. allgemeine Begründung zur Verordnung S. 2f) lassen sogar bezweifeln, ob die Norm tatsächlich eine anerkannte Regel der Technik ist, also Prinzipien und Lösungen bietet, die in der Praxis erprobt sind, sich bewährt haben und sich bei der Mehrheit der Praktiker durchgesetzt haben.

Wie in allen übrigen Bundesländern muss zur rechtssicheren Anwendung zwingend die DIN 18040 bauaufsichtlich eingeführt werden. Die AKNW fordert daher, in Anlehnung an den Mustereinführungserlass der ARGEBAU, die Teile der DIN 18040 bauaufsichtlich einzuführen, die der technischen Umsetzung der Anforderungen einer künftigen Bauordnung an die Barrierefreiheit dienen sollen.

Zu § 37 Abs. 6 Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen

Mit der Neuregelung benötigen Gebäude mit mehr als drei Geschossen einen Aufzug. Die AKNW versteht das Anliegen im Zusammenhang mit einer älter werdenden Gesellschaft, weist aber auf die deutliche Verschärfung gegenüber der bisherigen Anforderung hin, die Gebäude mit mehr als fünf Geschossen betraf. Wegen der damit verbundenen Kostensteigerung lehnt die AKNW die Neuregelung ab. Soweit es bereits gängige Praxis ist, ab dem vierten Geschoss einen Aufzug vorzusehen (Begründung S. 57), müssen freiwillige Maßnahmen, die Marktteilnehmer für die Vermarktbarkeit von Gebäuden treffen, nicht ordnungspolitisch im Sinne der Gefahrenabwehr geregelt werden.

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

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

Der Begriff der barrierefreien Erreichbarkeit des Aufzugs bleibt ohne Einführung der DIN 18040 zu unbestimmt.

Zu § 48 Abs. 2 Barrierefreie Wohnungen

Die Regelungen für barrierefreie Wohnungen werden neu gefasst. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei, aber nicht rollstuhlgerecht sein. Soweit ein notwendiger Aufzug vorhanden ist, müssen alle Wohnungen barrierefrei, aber nicht rollstuhlgerecht sein. Von diesen Wohnungen muss in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen mindestens eine, mit mehr als 19 Wohnungen eine weitere rollstuhlgerecht sein. Barrierefreie Wohnungen können auf mehreren Geschossen angeordnet werden.

Aus der Begründung zur Verordnung ergibt sich weder ein Hinweis zum Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen noch wie der Bedarf bei den vorgesehenen Quoten in welcher Zeit gedeckt wird, noch werden Aussagen zu Kosten gegeben. Kosten belasten in der Investition den Bauherren und in der Miethöhe bei der Belegung von Wohnungen mit Transfergeldempfängern auch die kommunalen Kassen.

Um die anstehende Debatte sachlich führen zu können und eine Handreichung für zukünftige Planungen zu entwickeln, haben die AKNW und der VdW Rheinland Westfalen drei Architekturbüros beauftragt, Planungen anhand typischer Grundrisse zu optimieren und Kostenaussagen zu machen. Die Büros wurden gebeten, ein viergeschossiges fiktives Gebäude zu planen, das als Dreispänner mit je einer Einzimmer, Zweizimmer und Dreizimmerwohnung pro Geschoss ausgestattet ist. Die Grundrisse der barrierefreien (Anforderung DIN 18040-2 ohne R) und der rollstuhlgerechten Wohnungen (Anforderung DIN 18040-2 R) sollten so optimiert werden, dass diese auch für Empfänger von Transferleistungen (bzw. durch die Kommune) bezahlbar bleiben. Die Büros sollten der Frage nachgehen, ob es möglich ist, die künftigen Anforderungen der BauO NRW einzuhalten und zu bezahlbaren und vermietbaren Wohnungen zu kommen. Maßstab für Bezahlbarkeit und Vermietbarkeit sind die Obergrenzen nach Anlage 1 Nr. 1.4.1 der WFB NRW. Zudem sollten die Büros die eventuellen Mehrkosten des Gesamtgebäudes gegenüber den derzeit geltenden Anforderungen der BauO NRW angeben.

Die Studien kommen übereinstimmend zum Ergebnis, dass die Anforderungen aus der Novelle der BauO NRW zu deutlichen Mehrkosten führen. Nimmt man einfache Ausstattungsstandards zum Maßstab, betragen die Mehrkosten (KG 300 und 400 DIN 276) für das Referenzgebäude bis zu 22 %, bei einem mittleren Standard 12 bis 14 %.

Die Mehrkosten entstehen durch die Mehrflächen, die für barrierefreie (ohne R-Anforderungen) Wohnungen und für eine rollstuhlgerechte Wohnung erforderlich werden und durch deren besonderen Ausstattungsmerkmale.

Zu weiteren Mehrkosten führt die Einbaupflicht eines Aufzugs, der zur Aufnahme einer Krankentrage geeignet sein muss. Neben dem Kostenanteil für diesen Aufzug führen die notwendigen Bewegungsflächen im Treppenhaus zu Kosten. Im Weiteren bedingt der Aufzug, dass die erschlossenen Wohnungen barrierefrei sein müssen.

Die AKNW bietet dem Ministerium an, in einem Expertengespräch mit den beteiligten Büros die Studien zu erläutern.

Aus den vorgenannten Gründen hat die AKNW gegenüber einer pauschalen landeseinheitlichen Quote Bedenken. Das Schaffen von R-Wohnungen macht nach Auffassung der AKNW nur da Sinn, wo ein offensichtlicher Bedarf besteht. Notwendig ist eine empirische Grundlagenermittlung für den Bestand und eine hieraus abgeleitete Prognose für den zukünftigen Bedarf, da nur bedarfsgestützte und quartiersbezogene Lösungen zum Erfolg führen.

Hinzu kommt, dass höchstwahrscheinlich viele R-Wohnungen keinen passenden Mieter finden würden, zumal sie teurer vermietet werden müssen. Die AKNW ist daher skeptisch, dass im Geschosswohnungsbau nach einer festen Quote rollstuhlgerechte Wohnungen für anonyme Nutzer gebaut werden müssen, die

- in der Herstellung teuer
- an Nichtbehinderte schwierig zu vermieten
- nur im Idealfall bedarfsgerecht zu vermieten und
- dem Wohnungsmarkt entzogen sind, wenn sie durch Nichtbehinderte bewohnt sind.

Die AKNW verweist auf die LBO BW März 2015, die eine praktikable Lösung bietet.

§ 35 LBO BW

Wohnungen

(1) In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

§ 48 Abs. 2 stellt auf den Gebäudebegriff nach § 2 Abs. 2 ab. Die Anforderungen müssen somit im Gebäude erfüllt werden. Es bietet sich an, dass in solchen Fällen, in denen mehrere Gebäude im Zusammenhang als eine Wirtschaftseinheit errichtet werden, die Anforderungen im gleichen Umfang wahlweise im Zuge einer Abweichung auf die Gebäude verteilt werden können. Insofern müsste der Abweichungstatbestand noch ergänzt werden.

Zu § 54 Abs. 1 Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen

Für öffentlich zugängliche Gebäude wird nicht mehr zwischen Besucher und Nutzer unterschieden. Die Gebäude müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.

Die Einbeziehung des Nutzers sollte nach Gebäudetypen differenziert werden. Für bestimmte Nutzungen wie Schulen ist die Neufassung sehr sinnvoll, da in der Vergangenheit die Unterscheidung zwischen Besuchern und Nutzer zu Schwierigkeiten führte. Anders ist es aber bei üblichen Bürogebäuden, bei denen kein unmittelbarer Anlass besteht, dass alle Etagen barrierefrei sein müssen. Dies führt zu höheren Baukosten, auf die die Begründung aber nicht eingeht. In diesen Fällen sind die Bestimmungen der ArbeitsstättenVO ausreichend. Demnach müssen Arbeitsstätten nur dann barrierefrei sein, wenn ein Behinderter beschäftigt wird.

Der unbestimmte Rechtsbegriff „erforderlicher Umfang“ muss konkretisiert werden. Das geschieht am sinnvollsten – wie schon an anderer Stelle ausführlich begründet - durch die (teilweise) Einführung der DIN 18040.

Zu § 54 Abs. 2 Abweichungen

Werden rechtmäßig bestehende Gebäude geändert, sind Abweichungen bei unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

Die AKNW begrüßt die Möglichkeit der Abweichung, gleichwohl bietet die Formulierung einen zu geringen Bestandsschutz:

- Sie umfasst nicht nur wesentliche sondern auch eine geringfügige Änderung.
- Die Formulierung schließt Gebäude aus, die barrierefrei hätten errichtet werden müssen, es aber nicht sind (Begründung S. 11/12). Angesichts der „vorhandenen großen Versäumnisse“ (Begründung S. 12) wird dies auf viele Bestandsgebäude, zumindest in Teilen zutreffen. Dies ist bei einer Umformulierung zu beachten.
- Sie lässt offen, welche Teile des Gebäudes bei einer Änderung barrierefrei zu gestalten sind und in welcher Weise § 88 Abs. 2 „Bestehende Anlagen und Einrichtungen“ in die Beurteilung einbezogen wird.

Zu § 54 Abs. 4 Staatlich anerkannte Sachverständige für Barrierefreiheit

Neu eingeführt wird – nur für öffentlich zugängliche Gebäude – ein staatlich anerkannter Sachverständiger für Barrierefreiheit, der zu testieren hat, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an die Barrierefreiheit entspricht.

Die Einführung eines solchen Sachverständigen lehnt die AKNW ab, da es mit den Architekten und Architektinnen im Land bereits hinreichend Sachverständige für das Thema gibt. Angesichts der Bedeutung, die der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Gebäude beizumessen ist, hält es die AKNW für nicht angebracht, aus vermeintlichen Vollzugsdefiziten heraus begründet in der neuen Bauordnung einen "Sachverständigen für Barrierefreiheit" vorzusehen und die Prüfung der Barrierefreiheit damit gleichsam zu privatisieren.

Aus unserer Sicht können aktuell Umsetzungsdefizite vor allem deshalb entstehen, weil die Bauordnung keine klaren Vorgaben zur Barrierefreiheit macht. Die Begründung, die vor zehn Jahren von Architektenkammer und Ingenieurkammer-Bau zugesagten Fortbildungsmaßnahmen hätten nicht die erwünschte Wirkung für die planerische Praxis gehabt (Begründung Seite 72) rücken die Fortbildungsmaßnahmen der Akademie der AKNW ungerechtfertigter Weise in ein falsches Licht.

Zahlreiche Seminare unserer Akademie befassen sich seit vielen Jahren mit dem barrierefreien und altengerechten Bauen. So haben zwischen Anfang 2006 und heute etwa 6000 Personen an entsprechenden Seminaren teilgenommen. Die AKNW gibt mit dem Bauministerium abgestimmte Praxishinweise zum barrierefreien Bauen heraus.

Die Seminare zum barrierefreien Bauen sind stark nachgefragt. Unabhängig von den Neuregelungen der Landesbauordnung wird die Akademie der AKNW auch weiterhin ein attraktives Angebot rund um das barrierefreie Bauen anbieten. Ergänzend würde die AKNW gerne gemeinsam mit dem Bauministerium eine Broschüre zum Barrierefreien Bauen herausgeben, so wie es die Bayerische Architektenkammer in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde schon seit langer Zeit praktiziert.

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

Zur Unterstützung dieser neuen Aufgabe sollte zukünftig eine zusätzliche Bauvorlage Teil der Baugenehmigungsunterlagen sein. Dieses Konzept der Barrierefreiheit soll aus dem Barrierefrei-Plan bestehen, der die Anforderungen an die Barrierefreiheit darstellt und einem Textteil, in dem diese Anforderungen ergänzend konzeptionell beschrieben werden. Für dieses Konzept kann die bauaufsichtlich eingeführte DIN 18040-1 den Zielkatalog vorgeben, wobei sich der Architekt anhand der Anforderungen aus der jeweiligen Nutzung des Gebäudes im Konzept mit den notwendigen Maßnahmen auseinandersetzt.

Dieser Anregung der AKNW wird offensichtlich gefolgt. Es wird eine Änderung der BauPrüfVO angekündigt, dass sämtliche für eine umfassende Barrierefreiheit erforderliche Maßnahmen planerisch in den Bauvorlagen dargestellt werden (Begründung Seite 12). Die AKNW bietet schon jetzt ihre Mitwirkung bei der Erarbeitung der erforderlichen Mindestinhalte für die Konzepte an.

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

Die Prüfung der Barrierefreiheit muss aufgrund der gesellschaftlichen Bedeutung staatliche Aufgabe bleiben und kann nicht privatisiert werden. Vor dem Hintergrund eindeutiger Anforderungen und der für die Behörden nachvollziehbaren konzeptionellen Darstellung kann diese bei den Bauaufsichtsbehörden angesiedelt bleiben. Die Behörden müssen die hierzu notwendige Kompetenz besitzen und über die notwendige Personalausstattung verfügen. Immerhin prüfen sie den viel komplexeren und sicherheitsrelevanten Brandschutz von großen Sonderbauten.

Die von der AKNW vorgeschlagene Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde ist im Entwurf bereits angelegt. Sowohl im Vollverfahren als auch im einfachen Genehmigungsverfahren ist § 54 im Prüfprogramm vorgesehen (vgl. § 66 und § 67 Abs. 1).

Zu § 75 Abs. 6 Beteiligung der Behindertenbeauftragten

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

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

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

Es muss der Aussage widersprochen werden, dass die Einschaltung der Behindertenbeauftragten dazu führt, dass künftig keine Bauvorhaben mehr genehmigt werden, die nicht den gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechen (Begründung S. 86). Dies zu gewährleisten ist vielmehr (bei eindeutigen Anforderungen) ausschließliche Aufgabe der Entwurfsverfasser und der Bauaufsichtsbehörde.

Grundsätzlich ist das Konzept zur Barrierefreiheit von der Behörde zu beurteilen. Wird die DIN 18040 verbindlich eingeführt, ist die Einbindung eines Behindertenbeauftragten nicht nötig, weil die Anforderungen klar umrissen sind.

Die Einschaltung des Behindertenbeauftragten als Regelung in § 75 stößt ein ungewöhnliches Verfahren an, das über das bewährte Vier-Augen-Prinzip zwischen aufstellendem Entwurfsverfasser und prüfender Behörde hinausgeht. Sollte auf dieses Verfahren nicht verzichtet werden sollen, bedarf es einer Beschleunigungsvorschrift in Anlehnung an § 72 Abs. 2. Dabei geht die AKNW davon aus, dass nicht der Entwurfsverfasser sondern die prüfende Behörde den Behindertenbeauftragten einschaltet und die abschließende Entscheidung bei der Bauaufsichtsbehörde liegt.

6. Abstandflächen

Durch viele Einzelregelungen und Reaktionen auf die Rechtsprechung ist das Abstandflächenrecht in NRW sehr unübersichtlich. Im Sinne des flächensparenden Bauens und der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind erleichternde Regelungen im Abstandflächenrecht erforderlich, um urbanes Bauen in verdichteter Bauweise zu ermöglichen.

Zu § 6 Abs. 5 und Abs. 6 Flächensparendes Bauen

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

Zu § 6 Abs. 7 Nr. 1 Kellerabgänge

Es sollten auch das Untergeschoss erschließende Hauseingangstreppen und ihre Überdachungen aufgenommen werden. Kellerabgänge werden zum Wetterschutz gerne überdacht, was aber durch die bisherige Formulierung nicht abgedeckt ist. Zu diesem Zweck werden oftmals Carports über den Kellerabgang verlängert.

Zu § 6 Abs. 7 Nr. 2 Grenzabstand offener Treppenhäuser

Die AKNW regt an, offene Treppenhäuser für den zweiten baulichen Rettungsweg in leichten Bauweisen mit einem Grenzabstand von 2 m zu ermöglichen.

Zu § 6 Abs. 7 Nr. 3 Grenzabstand privilegierter Bauteile

Aus Gründen der innerstädtischen Verdichtung sollte auf die Regelung der Bauordnung bis 2006 zurückgegriffen werden, da sich der dort geforderte Grenzabstand von 2 m als ausreichend bewährt hatte und mit der Neuregelung auf 3 m keine Verbesserung erreicht wurde.

Zu § 6 Abs. 7 Nr. 3 Barrierefreie Balkone

Vor dem Hintergrund der barrierefreien Gestaltung unserer Gebäude sollte auf die notwendige Bewegungsflächen von 150 cm auf 150 cm für Rollstuhlfahrer Rücksicht genommen werden. Die Tiefe privilegierter Balkone sollte von 150 cm auf min. 160 cm erweitert werden, da ein Außenmaß von 150 cm konstruktiv bedingt die notwendigen Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer nicht ermöglicht.

Zu § 6 Abs. 8 Zwerchhäuser

Die AKNW begrüßt eine grundsätzliche Regelung, da Zwerchhäuser nicht signifikant andere Wirkungen haben als Dachgauben. Zwerchhäuser haben gegenüber Dachgauben durchaus Vorteile. Die Anleiterbarkeit im Brandfall ist günstiger als bei Gauben und die Bewohner können sich im Notfall besser bemerkbar machen.

Die vorgeschlagene Regelung ist missverständlich, da unklar ist, ob unter dem Begriff „Flächen“ beide seitliche Flächen des Zwerchhauses gemeint sind und ob es die wahren oder die projizierten Flächen sind. Vielmehr sollten Zwerchhäuser Dachaufbauten gleichgestellt sein.

In der Praxis sind zudem nicht privilegierte Dachaufbauten problematisch, weil sie seitliche Abstandflächen auslösen, obwohl keine nachbarlichen Belange berührt sind.

Die AKNW regt daher an, dass ein Dach mit Dachaufbauten wie Dachgauben oder mit Zwerchhäusern keine Abstandfläche auslöst, wenn deren Länge kleiner als die Hälfte der darunterliegenden Wand ist. Überschreiten die Dachaufbauten oder Zwerchhäuser diese Länge, geht die Höhe

des Daches zu einem Drittel in die Tiefe der Abstandfläche ein, die Dachaufbauten und Zwerchgiebel lösen jedoch keine seitliche Abstandfläche aus.

Zu § 6 Abs. 9 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden werden erleichtert. Dies entspricht einer Anregung der AKNW und wird begrüßt.

Zu § 6 Abs. 11 Grenzgaragen

Es wird begrüßt, dass Teile von Grenzgaragen auch zu anderen Zwecken, z. B. als Dachterrasse benutzt werden können, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Nachbargrenze einhalten. Damit wird auf entsprechende Rechtsprechung zur Nutzung von Dachterrassen auf Garagen angemessen reagiert.

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

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

Zu § 6 Abs. 13 Nachträgliche Aufzugschächte

Die nachträgliche Einrichtung von Aufzugschächten an bestehenden Gebäuden kann nun bis ins Dachgeschoss erfolgen. Dies wird grundsätzlich begrüßt, allerdings ist die Beschränkung auf die Maße 1,50m x 2,50 nicht praxistgerecht. In den Maßvorgaben ist ein rollstuhlgerechter Aufzug mit Vorraum nicht darstellbar, ein Aufzug für eine Krankentrage noch weniger. Hierzu würde eine Länge von 3,75 bis 4,00 m benötigt. Aus dem gleichen Grund sollte die Beschränkung der Tiefe von 1,50 m vor der Außenwand gestrichen werden. Der Mindestabstand zur gegenüberliegenden Nachbargrenze kann hier als relevantes Maß dienen. Damit ermöglicht man dem Planer eine flexible, grundstücksorientierte Gestaltung.

Im Zuge der beabsichtigten Neuregelung für den nachträglichen Anbau von Aufzugsschächten ist deren allgemeine Privilegierung in § 6 Abs. 7 Nr. 3 verloren gegangen. Die AKNW regt an, diese für den Neubau wichtige Regelung beizubehalten.

Zu § 6 Absatz 15 Entkernung

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

Abweichungen von § 6

Die Rechtsprechung zeigt, dass Abweichungen unter den engen Voraussetzungen des Abstandflächenrechts faktisch nicht möglich sind. Im Entwurf ist vorgesehen, dass der bisherige Satz 2 in § 73 Abs. 1 (alt) ersatzlos entfallen soll. Deshalb erscheint ein eigenständiger, in die Abstandflächenregelungen des § 6 integrierter Abweichungstatbestand sinnvoll.

7. Brandschutz, Rettungswege, Aufzüge

Die Vorschriften zum Brandschutz § 26 ff. werden entsprechend an die MBO angepasst. Sie werden neu geordnet und inhaltlich überarbeitet. Es werden die Gebäudeklassen 1 bis 5 aus der MBO und die neue Stufe „hochfeuerhemmend“ eingeführt. Die konstruktive Holzverwendung wird damit für Gebäude mit bis zu sechs Geschossen ermöglicht.

Die AKNW begrüßt, dass die Anregungen aus der Praxis aufgenommen und die Musterbauordnung weitgehend übernommen wurde. Die textlichen Abweichungen sind noch zu prüfen. Anzumerken ist, dass bei den Formulierungen eine bessere Lesbarkeit und Anwenderfreundlichkeit wünschenswert wäre.

Zur Übersichtlichkeit der Anforderungen und der verwendeten Abkürzungen dienen bislang die Tabellen zu § 29 (alt) und § 34 (alt). Die AKNW regt an, dass solche Tabellen weiterhin Bestandteil der BauO NRW bleiben. Damit ließe sich der Sinn der im Text häufig verwendeten Formulierungen wie „ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung“ eindeutig darstellen.

Zu § 26 Holzbau

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

Zu § 28 Abs. 4 Brandausbreitung über Fassaden

Die AKNW bittet um Konkretisierung, was mit besonderen Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen gemeint ist.

Zu § 30 Abs. 3 Brandwände

Die im früheren § 33 Abs. 1 enthaltenen grundsätzlichen Anforderungen an eine Brandwand waren dort deutlicher formuliert.

Zu § 30 Abs. 5

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

Zu § 33 Abs. 2 Zweiter Rettungsweg

Positiv wird bewertet, dass für das Erdgeschoss nicht mehr zwingend ein zweiter Rettungsweg erforderlich ist.

Zu § 34 Abs. 6 Handläufe von Treppen

Der Begriff „große nutzbare Breite“, ab der bei Treppen Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe gefordert werden können, sollte definiert werden.

Treppen für eine barrierefreie Nutzung sind ohnehin mit zwei Handläufen auszustatten.

Zu § 35 Abs. 1 Treppen ohne eigenen Treppenraum

Die Neuregelung wird ausdrücklich begrüßt.

Zu § 35 Abs. 6 Nr. 3 selbstschließende Abschlüsse in Wohnungen

In notwendigen Treppenräumen müssen Öffnungen zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten – also offensichtlich auch zu Wohnungen - mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben. Diese Neuregelung ist für den Wohnungsbau unzweckmäßig und sollte nicht weiter verfolgt werden. Es droht die ständige Gefahr, sich selber auszuschließen. Solche Türen sind für Ältere und Behinderte nur sehr schwer zu bedienen. Zudem sind sie bislang nicht gebräuchlich und verteuern die Investition in den Wohnungsbau.

Zu § 37 Abs. 6 Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen

Siehe Positionen zur Barrierefreiheit. Ergänzend wird auf den Widerspruch zwischen dem Wortlaut des Entwurfs und der Begründung (S. 14) hingewiesen. Bei einer Geschosshöhe von 2.75 m ergibt sich die Aufzugspflicht bereits ab einer Gebäudehöhe von 11 m und nicht ab 13 m, wie in der MBO vorgesehen.

Zu § 37 Abs. 6 und 7 Aufzüge für Krankentragen

Den Neuregelungen zufolge muss mindestens ein Aufzug im Gebäude für eine Krankentrage ausgerichtet sein. Das behindert u. U. den nachträglichen Dachausbau und verhindert innerstädtische Verdichtung.

Zu § 38 Abs. 4 Rauchableitung aus dem Keller

Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen.

Die Anforderung der Entrauchung sollte technologieoffen formuliert werden. Es sind auch andere Lösungen möglich, die bei der gewählten Formulierung jeweils aufwändiger als Abweichung beantragt werden müssten.

Zu § 38 Absatz 5 Fenster als Rettungswege

Die Neufassung ist flexibel anwendbar, die nutzbare Fläche eines Fensters als Rettungsweg gibt keine starren Abmessungen vor. Die wird aus planerischen Grundsätzen heraus begrüßt, ebenso die Verwendung des Begriffs „Auftritt“. Gleichwohl ist bei dieser Regelung darauf zu achten, dass die Absichten der Bauherren und der Entwurfsverfasser und die Anforderungen aus der Einsatzpraxis der Feuerwehr praxistgerecht in Einklang gebracht werden.

8. Stellplätze

Zu § 50 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

Die Vorschriften für Fahrradabstellplätze werden ausgeweitet. Die Gemeinden erhalten das Recht, eigene Satzungen zu Fahrradabstellplätzen zu erlassen. Die Bauaufsichtsbehörden sollen über eine neue Verwaltungsvorschrift neue Anwendungshilfen zur Ermittlung der KFZ-Stellplätze erhalten. Die früheren Stellplatzschlüssel der alten VV sollen ausdrücklich zurückgenommen werden.

Die AKNW hatte empfohlen, kommunale Stellplatzverordnungen für Fahrzeuge verbindlich einzuführen. Es ist nicht erkennbar, warum die Kommunen eigene Satzungen zu Fahrradabstellplätzen erlassen können, dies aber für das Abstellen von Autos nicht möglich sein soll. Die Kommunen kennen für beide Verkehrsmittel am besten die Gegebenheiten vor Ort. Die AKNW schlägt daher folgende Formulierung vor:

„Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs unterliegt der kommunalen Satzungshoheit unter Würdigung der Vorgaben des Satzes 1.“

Wird der Forderung nach einer kommunalen Satzung nicht gefolgt, müssen sich die angekündigten Anwendungshilfen auf den Einzelfall anwenden lassen, dürfen keine Pauschalregelungen enthalten und müssen von den Kommunen auch tatsächlich angewandt werden. Die Relevanz eines an den tatsächlichen Bedarf angepassten Nachweises und die Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen verdeutlichen die Kosten für Stellplätze. Immerhin betragen die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die bei städtischen Projekten in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, ca. 10 % der Gesamtbaukosten (Quelle: Baukostensenkungskommission, zitiert nach BfW).

Die AKNW hat keine Bedenken gegen die geänderten Bestimmungen für Fahrräder und begrüßt die Möglichkeit, dass Fahrradabstellplätze in der näheren Umgebung hergestellt werden können.

Zu § 50 Abs. 9 Stellplätze bei Dachgeschossausbau

Bei nachträglichem Dachausbau kann auf Stellplätze verzichtet werden. Die Einschränkung auf die Gebäudeklassen 1 und 2 wird als redaktionell begründet, ist in dieser Hinsicht aber nicht nachvollziehbar. Bislang bestanden keine Einschränkungen. Die AKNW schlägt daher vor, die bisherige Regelung beizubehalten.

Zu § 85 Abs. 1 Nr. 6: Zweckentfremdung oder Fremdvermietung von Stellplätzen als Ordnungswidrigkeit

Vielfach stehen Tiefgaragen oder Garagen in Teilen leer, weil sie aufgrund pauschaler Stellplatzschlüssel errichtet werden mussten oder sich das Nutzerverhalten geändert hat. Es wäre daher sachlich völlig überzogen, wenn eine Fremdvermietung anderweitig nicht benötigter Stellplätze als Ordnungswidrigkeit gelten würde. Nur die reine Zweckentfremdung sollte als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

9. Bauprodukte

Zu § 3 Abs. 5 Bauprodukte und Bauarten

Der Absatz wird ohne detaillierte Begründung neu eingeführt. Bauprodukte und Bauarten aus europäischen Mitgliedsstaaten dürfen verwendet werden, wenn sie das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreichen. Es stellt sich die Frage, wer vor dem Hintergrund der aktuellen Debatte um die Folgen des EuGH-Urteils die Übereinstimmung mit geforderten Schutzniveaus feststellt.

Die europäisch harmonisierten Bauproduktnormen weisen zum Teil erhebliche Mängel auf und genügen teilweise nicht den an Bauwerke gestellten Grundanforderungen. 2014 hat der Europäische Gerichtshof (Urteil in der Rechtssache C-100/13) die Bundesrepublik Deutschland der Vertragsverletzung für schuldig befunden, weil sie wegen der mangelhaften europäischer Bauproduktnormen zusätzliche bauaufsichtliche Anforderungen gestellt hat.

Die AKNW fordert eine klarstellende Regelung, welche Einrichtung die Übereinstimmung mit den Schutzniveaus feststellt. Solange keine eindeutige Regelung und Aufgabenzuordnung besteht, wäre es Aufgabe der Bauherren, Planer und Bauausführenden, die Verwendbarkeit von Bauprodukten anhand bauwerksbezogener Prüfungen zu eruieren. Leidtragende wären insbesondere private Bauherren sowie alle Akteure der Wertschöpfungskette Bau.

Ohnehin sollte sich das Land dafür einsetzen, dass die Mängel der europäischen Normung dort nicht über das Bauordnungsrecht und damit zum Risiko von Bauherren, Planern und Bauausführenden beseitigt werden.

Zu § 17 bis 25 Zweiter Abschnitt Bauprodukte und Bauarten

Es wird auf die Position zu § 3 Abs. 5 verwiesen.

10. Einzelne Anforderungen

Zu § 2 Begriffe, Sonderbauten

Die AKNW regt an zu definieren, was die Sonderbauten nach § 53 als bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung ausmacht.

Die AKNW regt an, die in § 53 Abs. 3 vorgesehene Definition der „großen Sonderbauten“ aus Gründen der Übersichtlichkeit wie in der MBO in § 2 vorzunehmen.

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

Die AKNW begrüßt, dass Wohngebäude mit mehr als 1600 m² nicht mehr als große Sonderbauten gelten (§ 53 Abs. 3 Nr. 3). Die AKNW hat keine Bedenken dagegen, dass der relevante Grenzwert für Verkaufsstätten von 700 m² auf 800 m² erhöht wird.

Zu § 2 Abs. 2 Windenergieanlagen

Vorgeschlagen wird eine redaktionelle Korrektur: Windenergieanlagen gelten nicht als Gebäude.

Zu § 2 Abs. 6 Vollgeschoss

Grundsätzlich wird eine vereinfachte Regelung und die Bezugnahme auf die lichte Höhe des Geschosses begrüßt.

Es wird nicht mehr unterschieden zwischen geneigten Dächern und dem Staffelgeschoss. Bei Staffelgeschossen, die in der Regel Flachdächer haben, ist die lichte Höhe von 2,30 m immer über die gesamte Fläche innerhalb der Umfassungswände gegeben. Sie wären somit immer Vollgeschosse. Es wird daher vorgeschlagen, als Bezugsfläche die Fläche des darunterliegenden Geschosses zu definieren (so auch § 2 Abs. 6 LBO BW). Diese Fläche ist in der LBO BW die generelle Bezugsfläche sowohl für Staffelgeschosse als auch für Geschosse mit geneigten Dächern.

Zu § 3 Abs. 1 „anerkannte Regel der Technik“ vs. „eingeführte Technische Baubestimmungen“

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

Zu § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

Die Mindestmaße für Zu- und Durchfahrten sind nicht mehr im Gesetzestext niedergeschrieben, sondern sollen aus der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ von 2007 entnommen werden. Partiiell stellt die Richtlinie höhere Anforderungen als die geltende Bauordnung. Es ist beabsichtigt, diese Richtlinie mit der Novellierung bauaufsichtlich einzuführen. In der Verwaltungsvorschrift sollte darauf hingewiesen werden.

§ 8 Abs. 2 Spielfläche für Kinder

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

Zu § 39 Abs. 5 Fensterbrüstungen

Eine Regelung zu Fensterbrüstungen, deren Brüstungshöhe durch andere brüstungsähnliche Vorrichtungen erreicht wird, wäre zu begrüßen. In den Beratungsgesprächen der AKNW wird häufig die Frage gestellt, bis zu welcher Höhe ein Brüstungselement als betretbar gilt und nicht auf die Gesamthöhe der Absturzsicherung angerechnet wird.

§ 89 Inkrafttreten

Die AKNW hält es nicht für zweckmäßig, dass die Landesbauordnung einen Tag nach der Verkündung in Kraft treten soll. Zwar können sich die Architektinnen und Architekten als Entwurfsverfasser rasch auf die umfassende Novelle einzustellen. Jedoch sind seitens des Ministeriums Folgeregulungen erforderlich, die eine Übergangsfrist erfordern. So ist die BauPrüfVO ebenso anzupassen wie die VV BauPrüfVO. Die angekündigte Verwaltungsvorschrift sollte vorliegen. Die neuen Verfahrensregelungen benötigen überarbeitete Bauantragsformulare, die erst nach Inkrafttreten des Gesetzes entwickelt werden können. Die AKNW schlägt daher eine angemessene Übergangsregelung vor.

Experimentierklausel

Um Innovationen in der Architektur und der Bautechnologie zu ermöglichen, regt die AKNW an, eine Experimentierklausel in die Landesbauordnung aufzunehmen. Damit können auch in NRW unerprobte Technologien wie das niederländische "Landscape House" zur Anwendung kommen, ohne dass zahlreiche Anträge auf Abweichungen erforderlich werden oder dass es zu Widersprüchen mit der Vorschriftenlage zu Bauprodukten kommt.

Düsseldorf, 30.09.2015