

# EVALUATION DER NOVELLEN DER NBauO AUS DEN JAHREN 2024 UND 2025

Ergebnisse einer Befragung selbstständig tätiger  
Kammermitglieder im Mai und Juni 2026

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Studiensteckbrief	3
Grenzabstände (§ 5 Abs. 1 NBauO)	4
Solarpflicht auf Dächern (§ 32a NBauO)	7
Einstellplätze (§ 47 NBauO)	12
Abweichungen (§ 66 Abs. 1 NBauO)	17
Genehmigungsfiktion (§ 70a NBauO)	20
Umbaumaßnahmen (§ 85a NBauO)	24

# STUDIENSTECKBRIEF

Der vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse der Zusatzfragen, die die Architektenkammer Niedersachsen im Rahmen der bundesweiten Strukturbefragung der Architektenkammern der Länder 2026 gestellt hat.

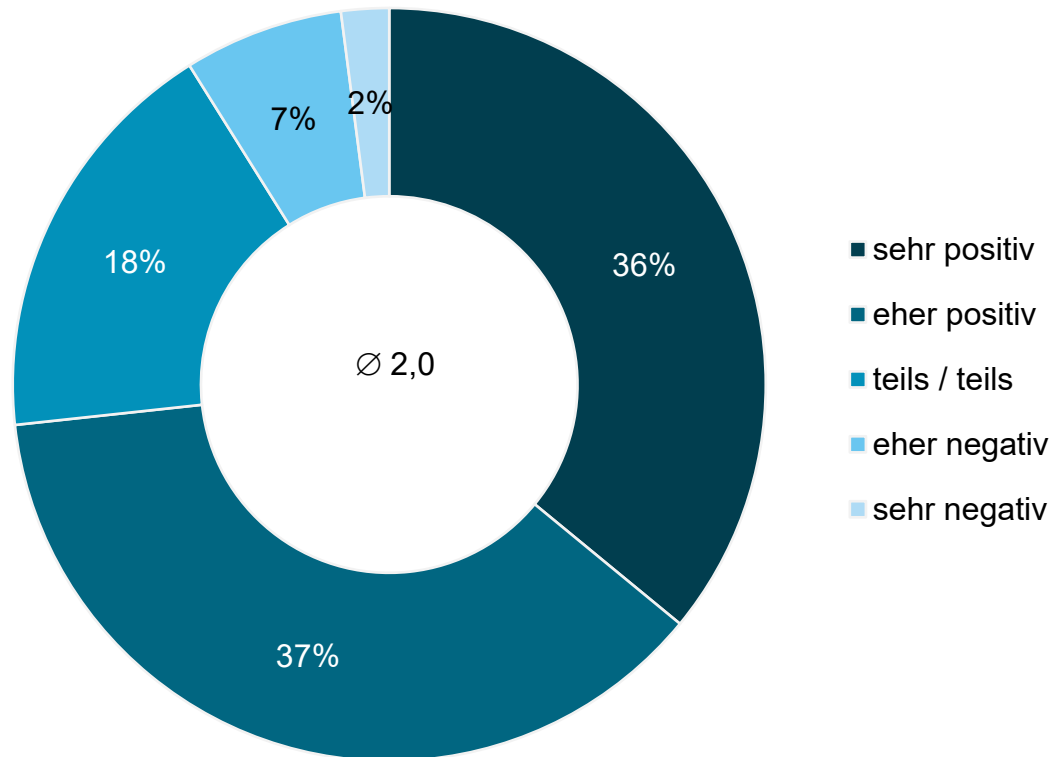
Die Befragung fand vom 5. Mai bis 15. Juni 2026 als Online-Befragung statt. Die Architektenkammer Niedersachsen lud 7.175 angestellte, beamtete und selbstständig tätige Kammermitglieder aller Fachrichtungen (Altersgrenze: 70 Jahre) zu der Strukturbefragung ein.

Die Zusatzfragen zur Evaluation der Novellen der NBauO der Jahre 2024 und 2025 richteten sich ausschließlich an selbstständig tätige Kammermitglieder (Büroinhaber/innen) der Fachrichtungen Architektur und Innenarchitektur.

Insgesamt 338 Kammermitglieder beantworteten die Zusatzfragen, wobei die Befragten immer nur zu den Themen Stellung nahmen, die für die Tätigkeitsfelder ihres Büros unmittelbar relevant sind.

# GRENZABSTÄNDE (§ 5 ABS. 1 NBauO)

# WIE BEWERTEN SIE DIE VERKÜRZUNG DES REGELGRENZABSTANDES VON 0,5 H AUF 0,4 H?

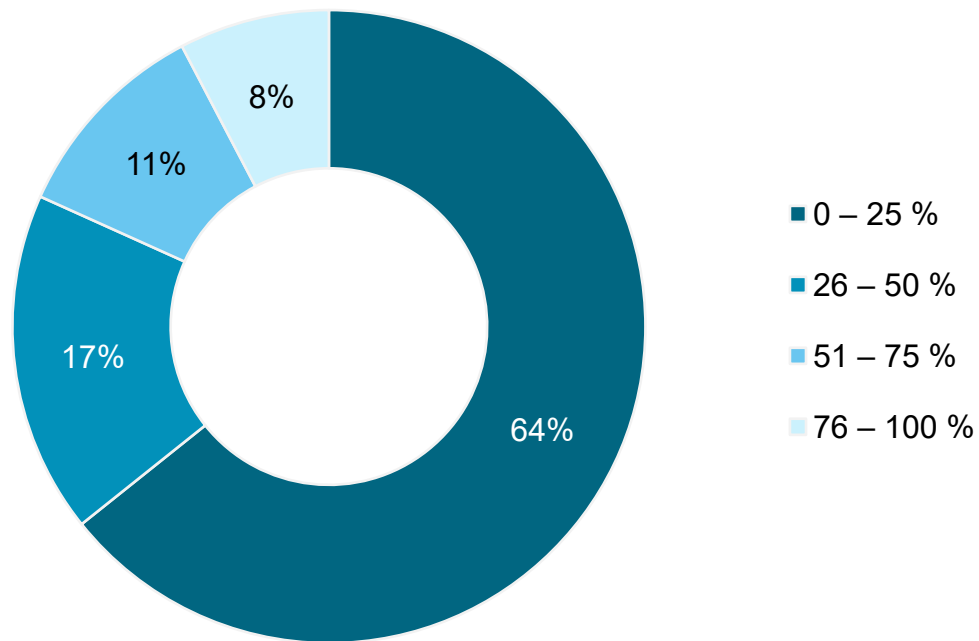


Die Verkürzung des Regelgrenzabstandes wird mehrheitlich begrüßt.

Mit 73% bewerten knapp drei Viertel der Befragten die neue Regelung positiv.

Ein negatives Urteil fällen demgegenüber nur 9%.

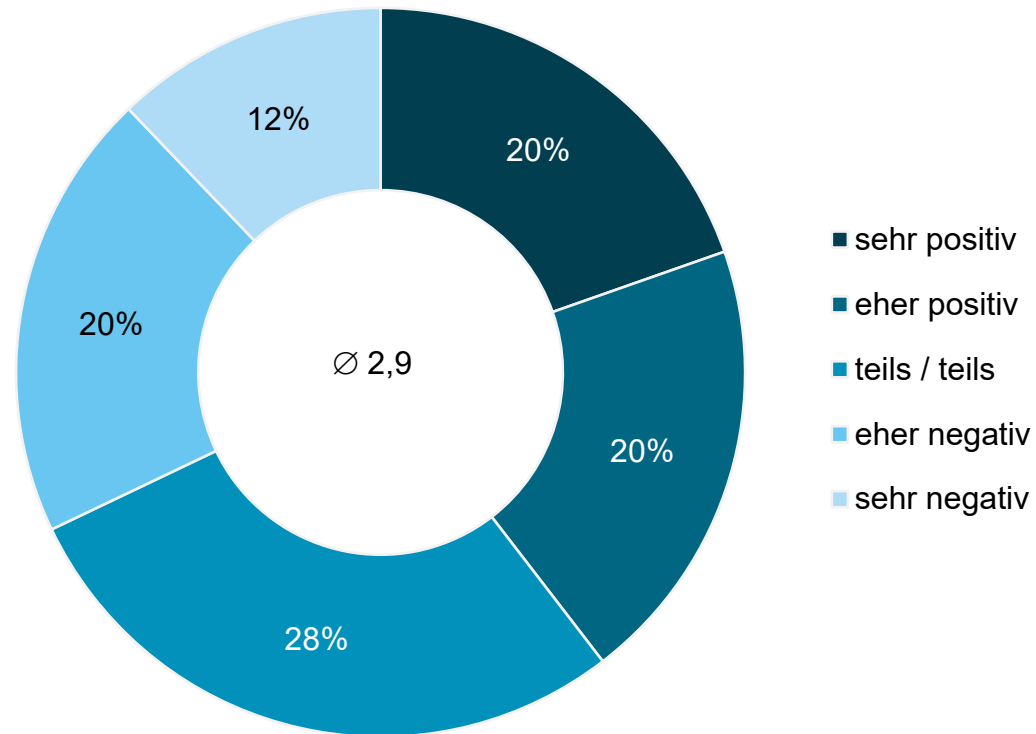
## BEI WIEVIEL PROZENT DER VON IHNEN REALISIERTEN BAUVORHABEN WURDE DER REDUZIERTERTE GRENZABSTAND BEREITS GENUTZT?



Die meisten Befragten (64%) haben die Regelung zum reduzierten Grenzabstand bislang nur in einem kleinen Teil der realisierten Bauvorhaben angewendet (maximal 25%).

# SOLARPFLICHT AUF DÄCHERN (§ 32A NBauO)

# WIE BEWERTEN SIE DIE SOLARPFLICHT AUF DÄCHERN NACH § 32a NBauO?



Die Solarpflicht auf Dächern spaltet die Gruppe der Befragten:

40% bewerten sie positiv, 28% sehen Vor- und Nachteile, 32% stehen ihr ablehnend gegenüber.

# AUS WELCHEN GRÜNDEN BEWERTEN SIE DIESE REGELUNG NEGATIV?

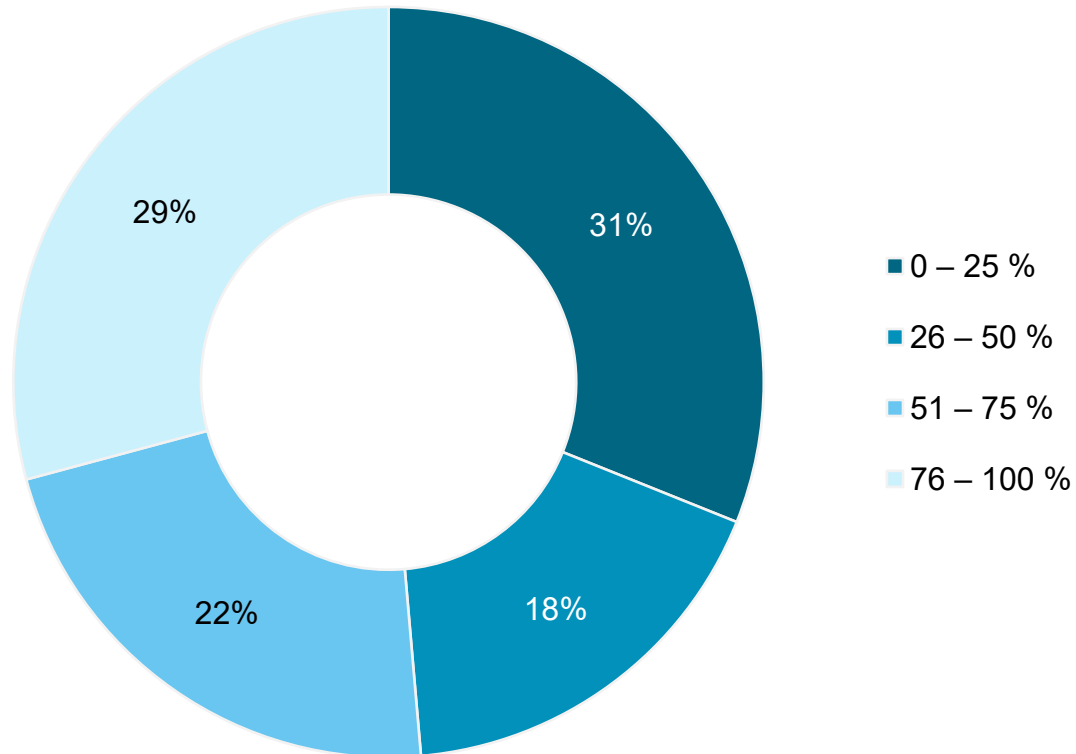
Bemängelt wird vor allem, dass die Vorgabe von 50% der Dachfläche zu starr sei und die Gegebenheiten vor Ort nicht ausreichend berücksichtige.

Ausrichtung und Art der Dachfläche sollten ebenso berücksichtigt werden wie der Energiebedarf der Bewohner.

Bei vielen Dächern sei eine Belegung von 50% der Dachfläche technisch nicht möglich. Je nach Ausrichtung des Daches oder Energiebedarf der Bewohner sei eine Solaranlage dieser Größe wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die Kritiker der Regelung weisen zudem darauf hin, dass sowohl Planende als auch Bauherrenschaft Solaranlagen ohnehin meist aufgeschlossen gegenüberstünden. Die starre Regelung mache die Umsetzung aber häufig schwieriger als nötig und wirke damit eher kontraproduktiv.

# BEI WIEVIEL PROZENT DER VON IHNEN REALISIERTEN BAUVORHABEN WURDE DIE SOLARPFLICHT VOLLSTÄNDIG UMGESETZT?

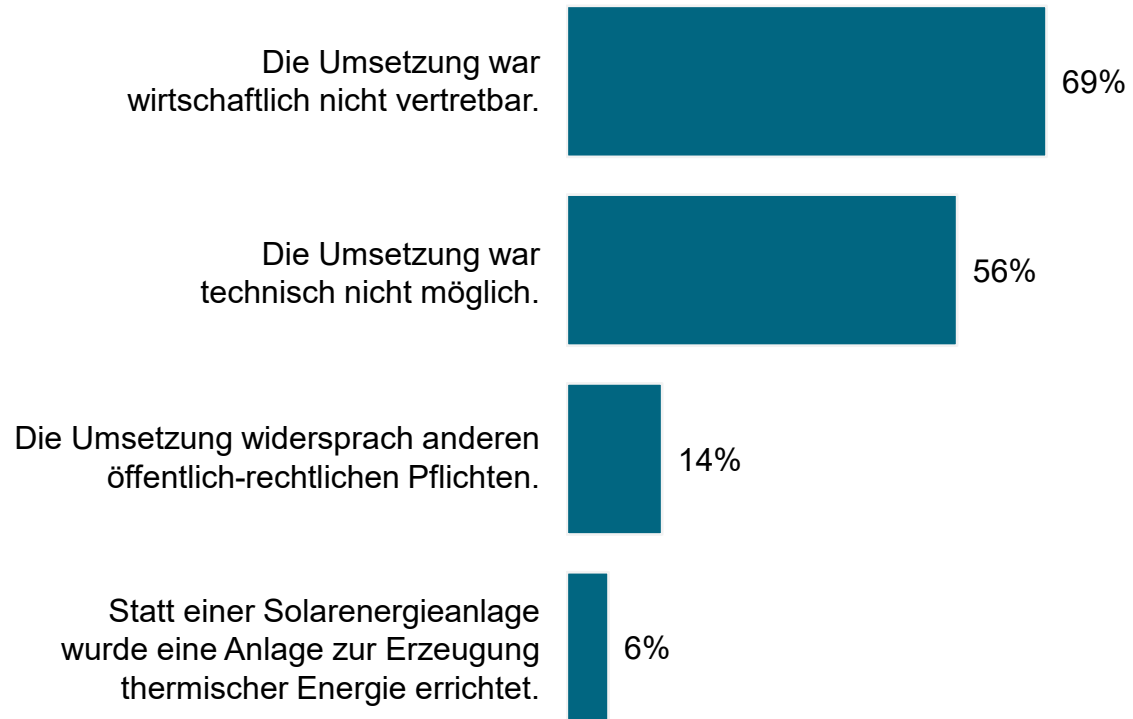


Der Anteil der Bauvorhaben, bei denen die Solarpflicht vollständig umgesetzt wurde, schwankt stark:

31% haben sie bei maximal einem Viertel der Bauvorhaben umgesetzt.

Ein mit 29% nahezu gleich großer Anteil hat sie demgegenüber bei mehr als 75% der Bauvorhaben vollständig erfüllt.

# SOFERN DIE SOLARPF LICHT NICHT ODER NICHT VOLLSTÄNDIG UMG ESETZT WURDE, AUS WELCHEN GR ÜNDEN WURDE VON DER U MSETZUNG ABGESEHEN?



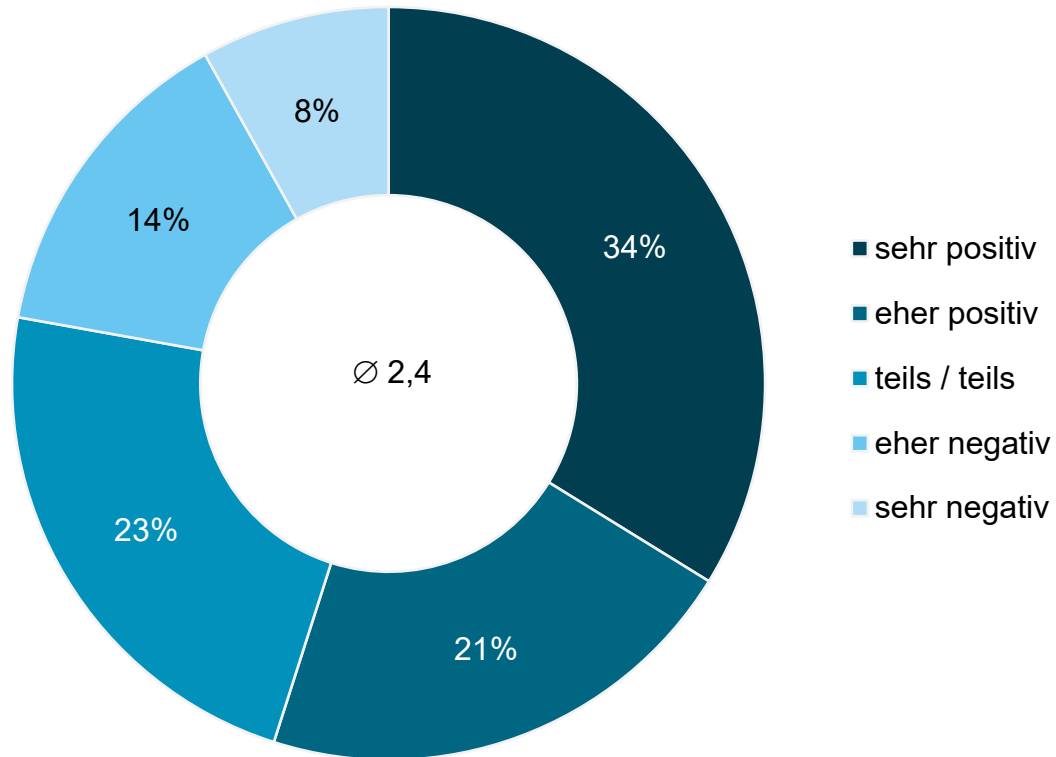
Wurde die Solarpflicht nicht (vollständig) eingehalten, lag dies vor allem an den damit verbundenen Kosten (69%) oder an technischen Hemmnissen (56%).

Eine Kollision mit anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten wird deutlich seltener als Grund genannt (14%).

Noch seltener (6%) wurde alternativ eine Anlage zur Erzeugung thermischer Energie installiert.

# EINSTELLPLÄTZE (§ 47 NBauO)

# WIE BEWERTEN SIE DEN ENTFALL DER STELLPLATZPFLICHT FÜR WOHNUNGEN?

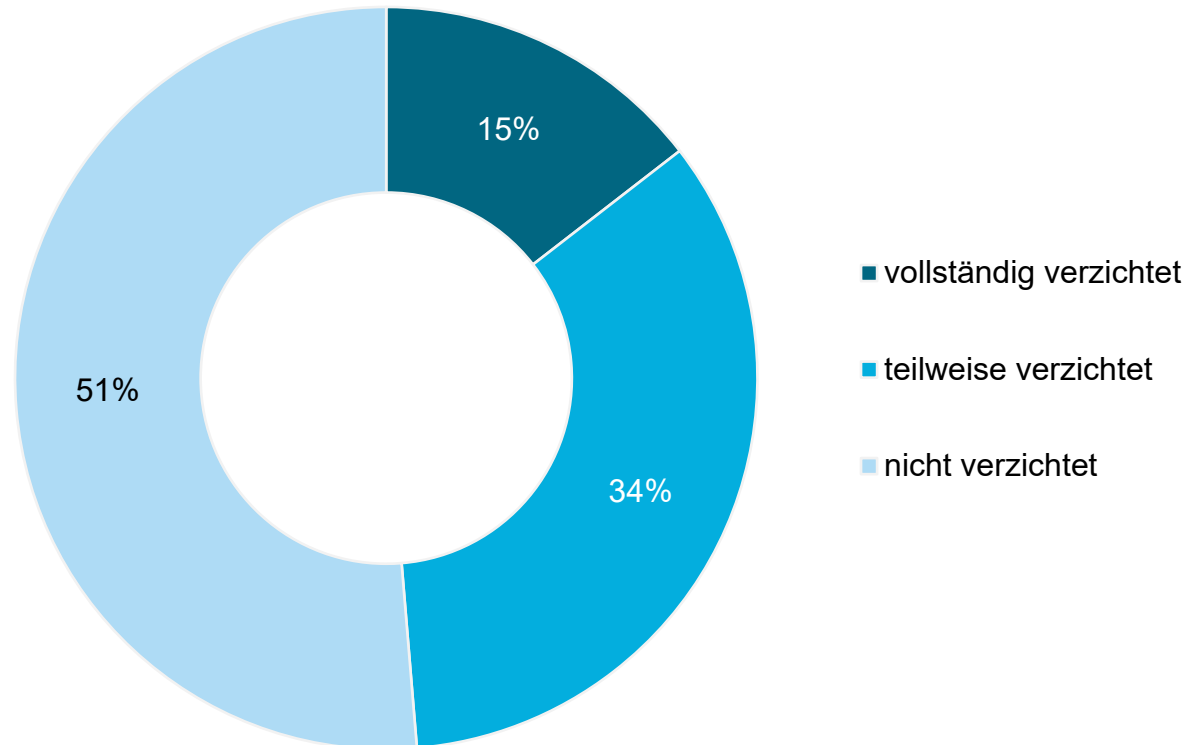


Mit 55% bewertet der Großteil der Befragten den Entfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen positiv.

22% fällen ein negatives Urteil.

Ein ähnlich großer Anteil von 23% sieht positive wie negative Aspekte.

## BEI WIEVIEL PROZENT DER VON IHNEN REALISIERTEN WOHNBAUVORHABEN WURDE AUF DIE HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN VOLLSTÄNDIG / TEILWEISE / NICHT VERZICHTET?

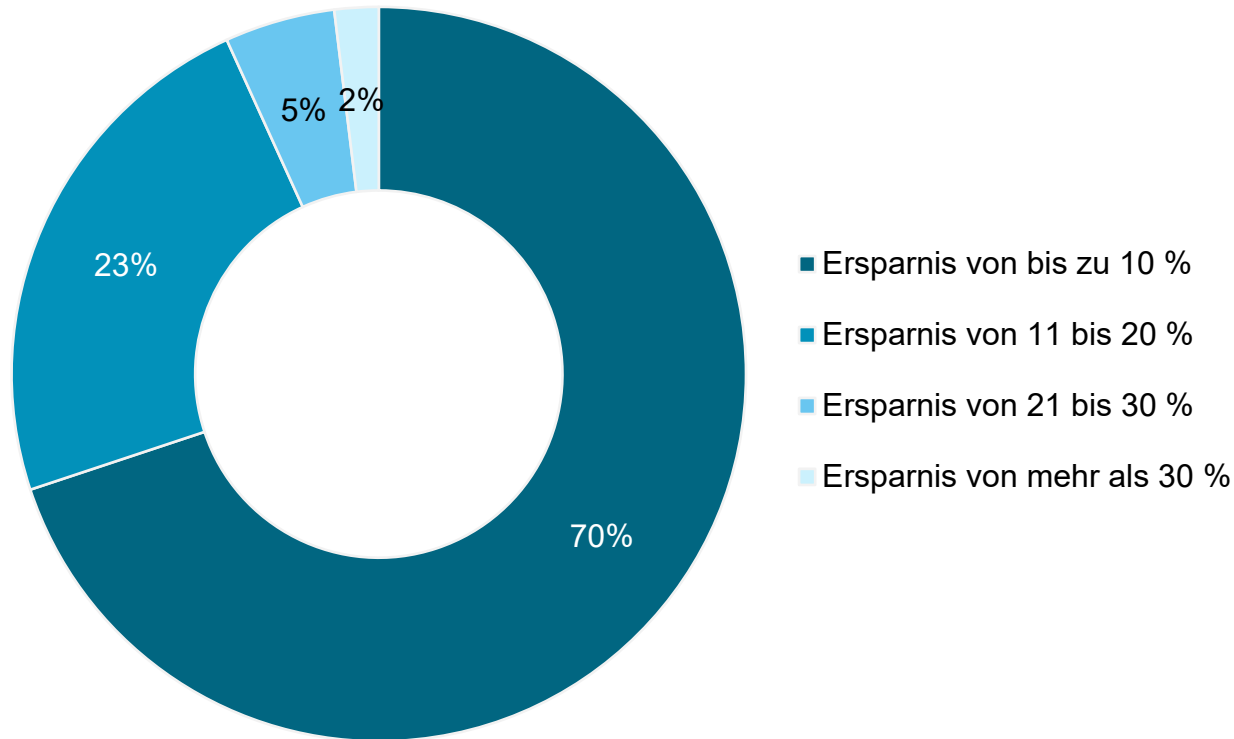


Mit 15% gibt nur ein geringer Teil der Befragten an, bei Wohnbauvorhaben vollständig von der Herstellung von Stellplätzen abgesehen zu haben.

Rund ein Drittel hat auf einen Teil der bisher vorgeschriebenen Stellplätze verzichtet.

Eine knappe Mehrheit von 51% hat trotz der Neuregelung alle Stellplätze geschaffen, die vor der Novelle vorgeschrieben gewesen wären.

# WIE HOCH SCHÄTZEN SIE DIE PROZENTUALEN KOSTENERSPARNIS DURCH DEN WEGFALL DER PFLICHT ZUR ERRICHTUNG VON STELLPLÄTZEN FÜR IHRE WOHNBAUPROJEKTE?

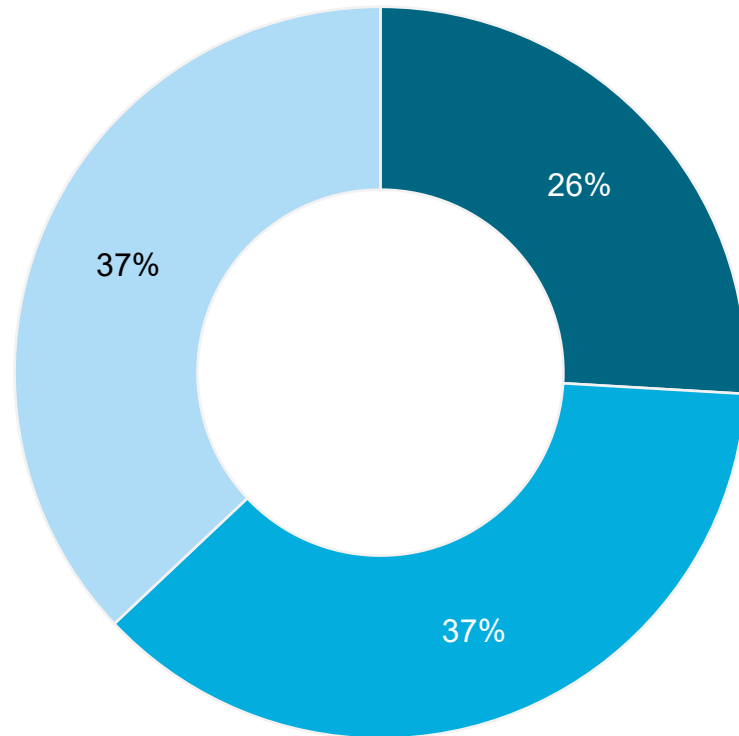


Die Kostenersparnis durch den Wegfall der Stellplatzpflicht schätzen 70% Befragten auf maximal 10%.

23% rechnen mit einer Ersparnis von 11 bis 20%.

Höhere Einsparungen erwartet nur eine Minderheit.

## WELCHER DER FOLGENDEN AUSSAGEN STIMMEN SIE (AM EHESTEN) ZU: DER ENTFALL DER EINSTELLPLATZPFLICHT SOLLTE ...



Der Entfall der  
Einstellplatzpflicht sollte ...

- wieder aufgehoben werden.
- im bisherigen Umfang beibehalten werden.
- zusätzlich auf andere Nutzungsarten ausgeweitet werden.

Die Mehrheit der Befragten befürwortet den Entfall der Stellplatzpflicht:

37% plädieren für die Beibehaltung der neuen Regelung.

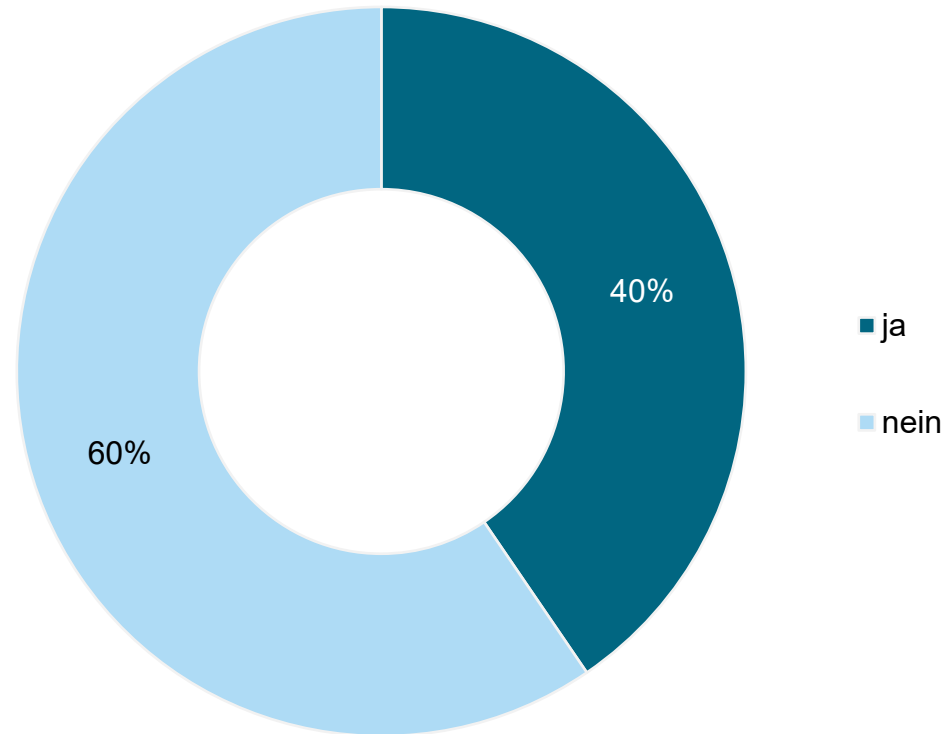
Weitere 37% fordern zusätzlich eine Ausweitung der Neuerung auf andere Nutzungsarten.

Für eine Rückkehr zur Stellplatzpflicht sprechen sich dagegen nur 26% der Befragten aus.

## ABWEICHUNGEN (§ 66 Abs. 1 NBauO)

*Nach § 66 Abs. 1 Satz 2 NBauO sollen für bestimmte Bauvorhaben (z.B. Nutzungsänderungen) Abweichungen erleichtert möglich sein.*

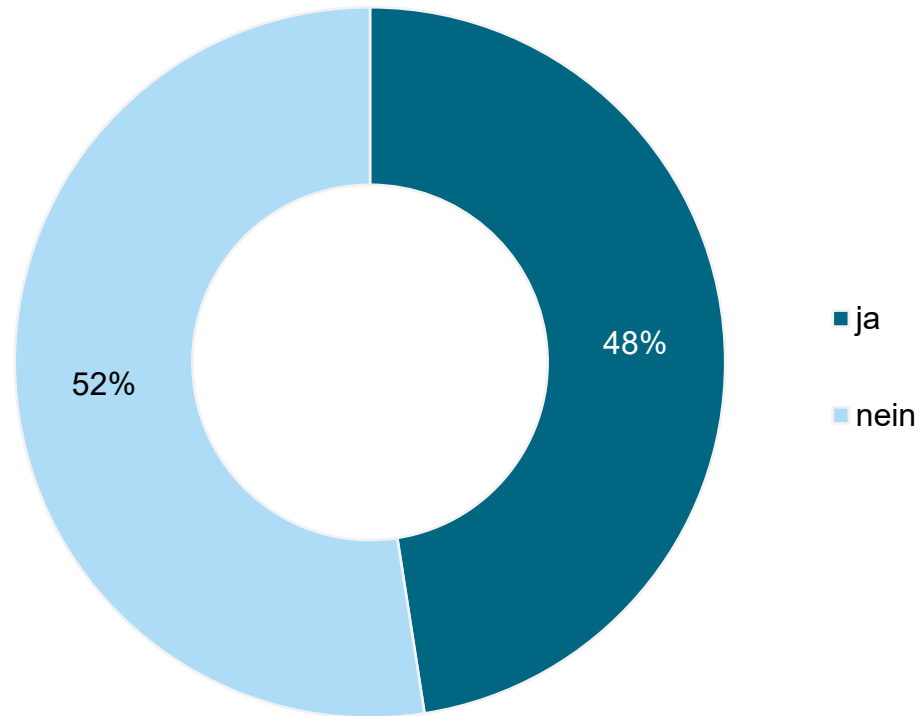
## HABEN SIE VON DIESER NEUEN REGELUNG BEREITS GEBRAUCH GEMACHT?



40% haben bereits von der neuen Regelung Gebrauch gemacht, nach der für bestimmte Bauvorhaben Abweichungen erleichtert möglich sein sollen.

Eine Mehrheit von 60% hat die Regelung noch nicht genutzt.

## HABEN SIE DEN EINDRUCK, DASS MIT DER EINFÜHRUNG DER REGELUNG ABWEICHUNGEN TATSÄCHLICH LEICHTER ZU ERLANGEN SIND?



Die Bewertung der Neuregelung fällt ambivalent aus:

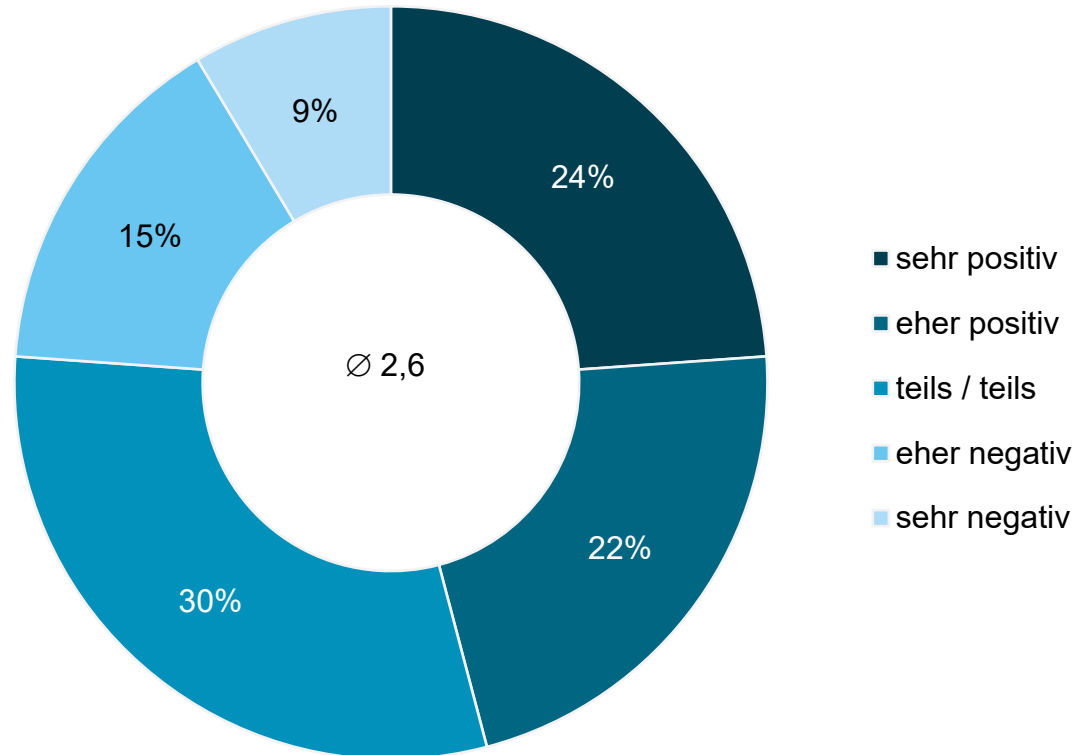
Knapp die Hälfte der Befragten, die die neue Regelung bereits genutzt haben, ist der Ansicht, dass sie tatsächlich zu einer Vereinfachung des Verfahrens führt (48%).

Ein nahezu ebenso großer Anteil (52%) hat demgegenüber nicht den Eindruck, dass die Neuregelung ihr Ziel erreicht.

## GENEHMIGUNGSFIKTION (§ 70A NBauO)

*Für Vorhaben zum Wohnungsbau tritt drei Monate nach Einreichung des vollständigen Bauantrages in der Regel eine Genehmigungsfiktion ein, sofern nicht darauf verzichtet wurde.*

# WIE BEWERTEN SIE DIE REGELUNG?

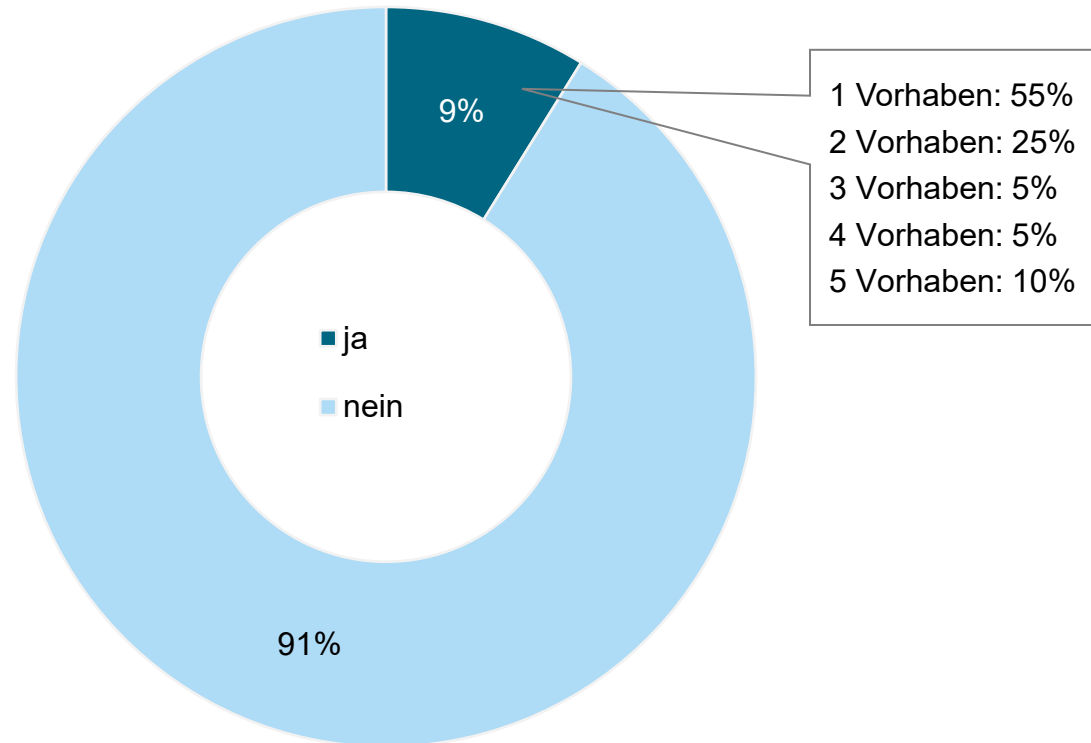


Die Regelung zur Genehmigungsfiktion wird eher positiv bewertet:

Knapp die Hälfte der Befragten (46%) bewertet sie positiv, während ein knappes Viertel ein negatives Urteil fällt (24%).

Nahezu ein Drittel (30%) sieht sowohl positive als auch negative Aspekte.

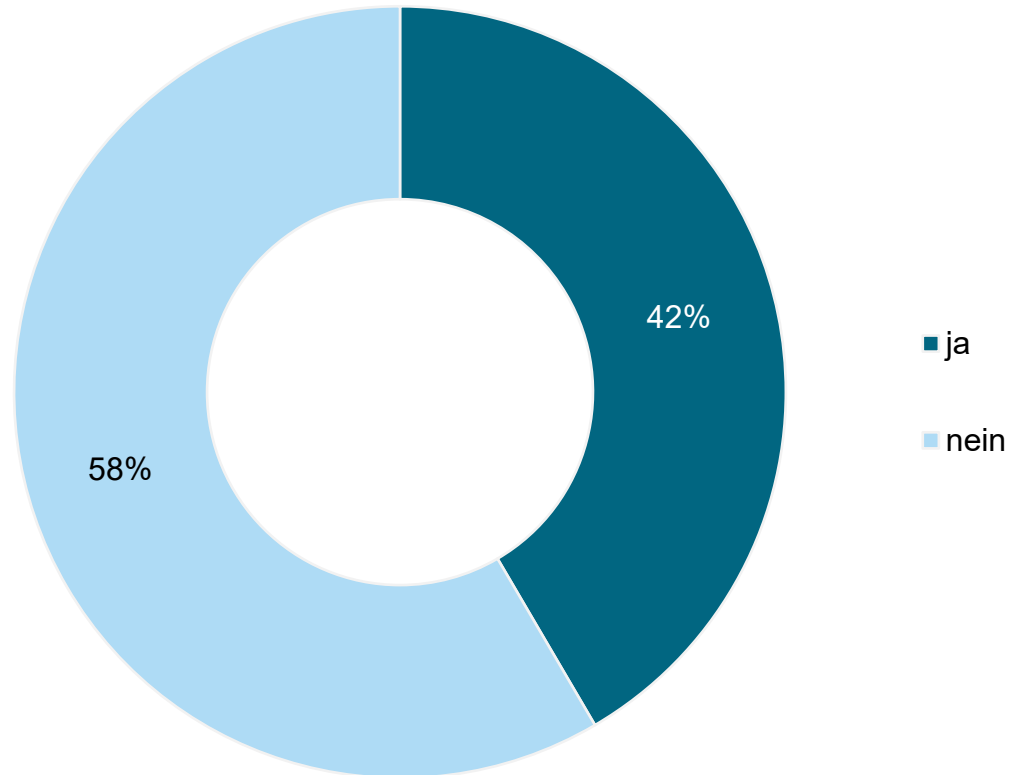
# GAB ES IN IHREM BÜRO VORHABEN, BEI DENEN ES ZU EINER GENEHMIGUNGS- FIKTION KAM?



Bei 9% der Befragten kam es schon einmal zu einer Genehmigungsfiktion.

In der Regel handelte es sich dabei um ein oder zwei Vorhaben.

# WÜRDEN SIE VON DER MÖGLICHKEIT, AUF DEN EINTRITT DER GENEHMIGUNGSFIKTION ZU VERZICHTEN, GEBRAUCH MACHEN / HABEN SIE BEREITS DAVON GEBRAUCH GEMACHT?



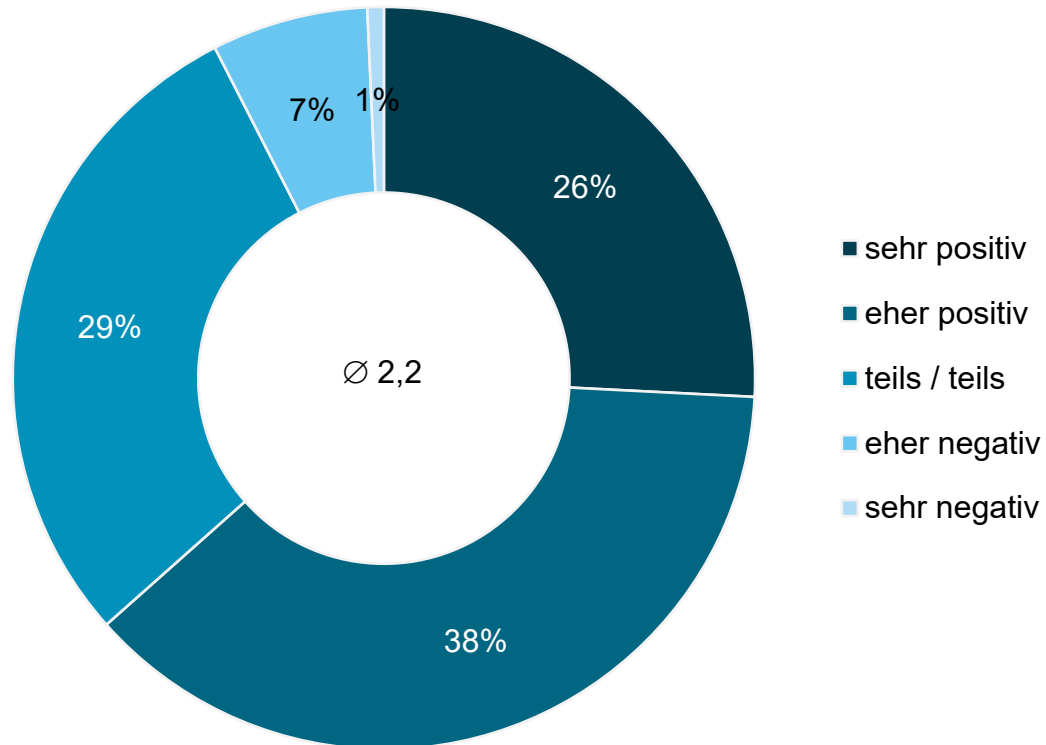
42% der Befragten zeigen sich offen für die Möglichkeit, auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten oder haben bereits einmal verzichtet.

Eine Mehrheit von 58% ist nicht bereit, vom Eintritt der Genehmigungsfiktion abzusehen.

## UMBAUMAßNAHMEN (§ 85a NBauO)

*Gemäß § 85a NBauO müssen bei Bestandmaßnahmen vorhandene und auch neue Bauteile unter bestimmten Voraussetzungen nicht ertüchtigt werden.*

## WIE BEWERTEN SIE DIE REGELUNG?



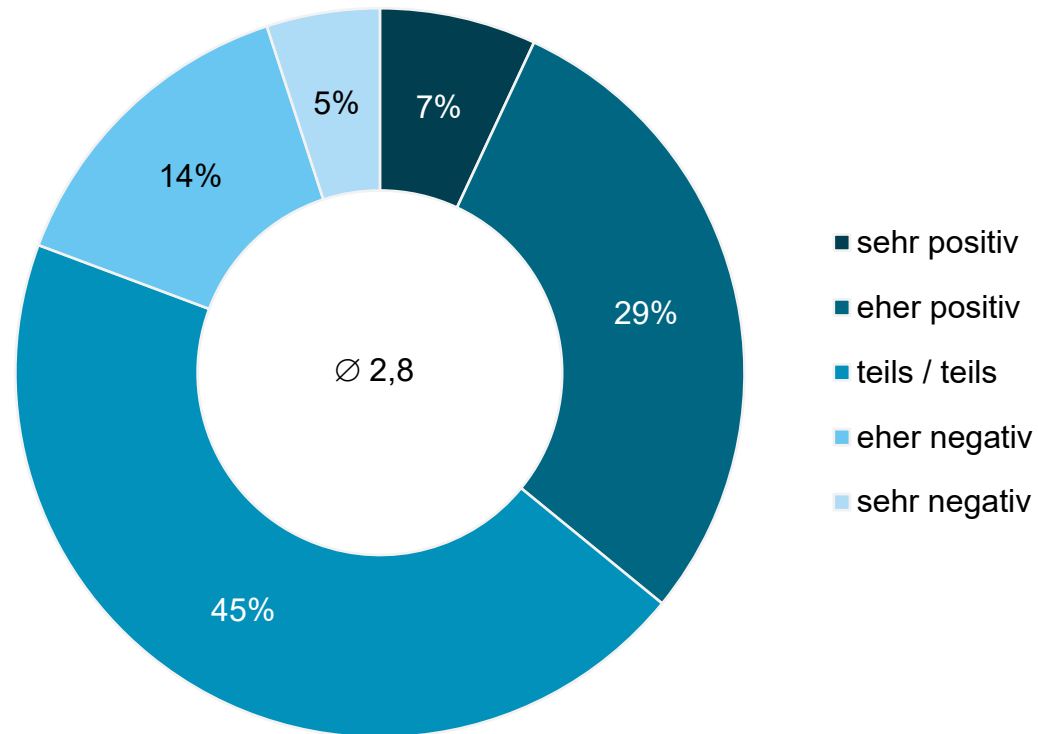
§ 85a NBauO wird von knapp zwei Dritteln der Befragten positiv bewertet (64%).

29% sehen positive wie negative Aspekte. Zu einem negativen Urteil kommt eine Minderheit von 8%.

Sie bemängeln in erster Linie, dass die Verantwortung auf den Planenden übergeht, dessen Haftungsrisiko dadurch steigt.

Es wird zudem die Frage gestellt, ob der Verzicht auf eine Ertüchtigung sinnvoll bzw. wünschenswert ist.

## WIE BEWERTEN SIE DIE VORGABE, DASS ERLEICHTERUNGEN NACH § 85a NBauO AN DIE DURCHFÜHRUNG EINES MITTEILUNGSVERFAHRENS (§ 62 NBauO) GEKNÜPFT SIND?

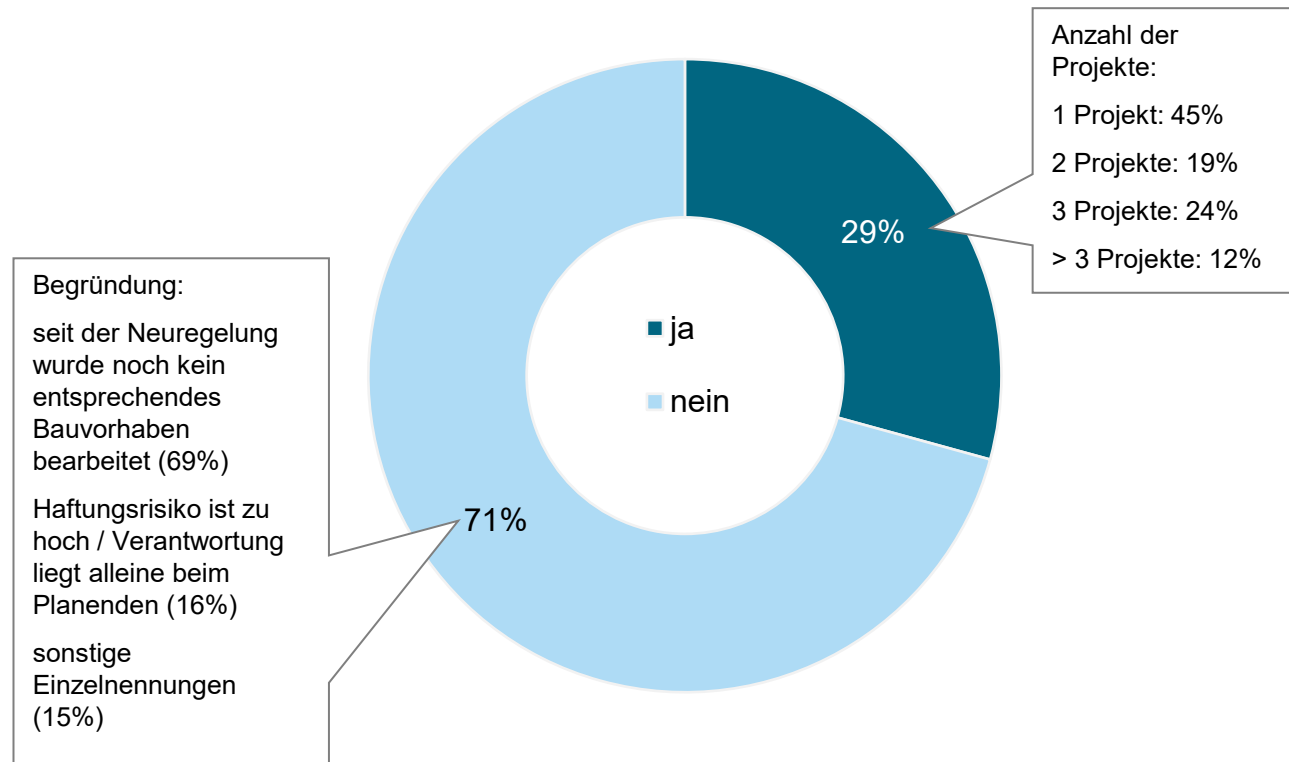


Die Bindung von §85a NBauO an die Durchführung eines Mitteilungsverfahrens sehen 38% der Befragten positiv.

Der mit 45% größte Anteil steht dieser Verknüpfung mit gemischten Gefühlen gegenüber.

Ein knappes Fünftel (19%) bewertet diese Kopplung negativ.

# HABEN SIE VON § 85a NBauO BEREITS GEBRAUCH GEMACHT?



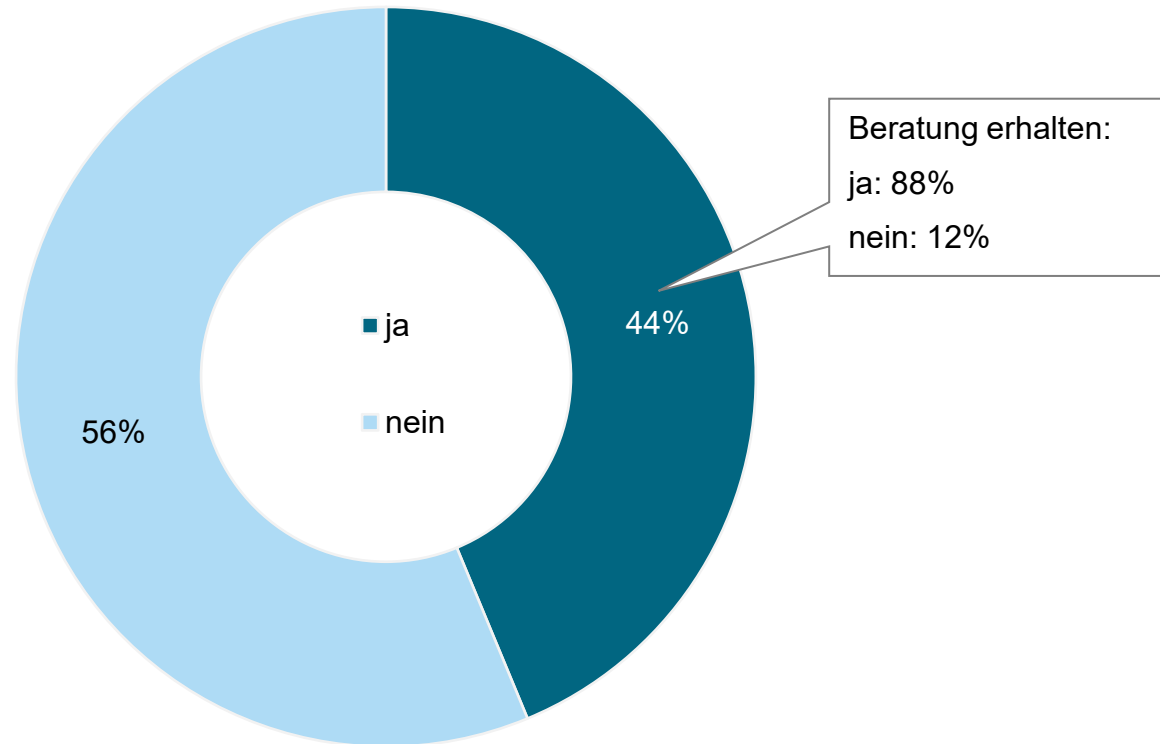
29% der Befragten haben § 85a NBauO bereits genutzt.

45% haben die Neuregelung bislang in einem Projekt angewendet, 43% in 2-3 und 12% in mehr als 3 Projekten.

71% haben die Neuregelung noch nicht angewendet, oftmals, weil seither noch kein entsprechendes Projekt bearbeitet wurde.

Das meistgenannte Argument für den Verzicht auf eine Nutzung ist das Haftungsrisiko: die Verantwortung liege bei der neuen Regelung allein beim Planenden.

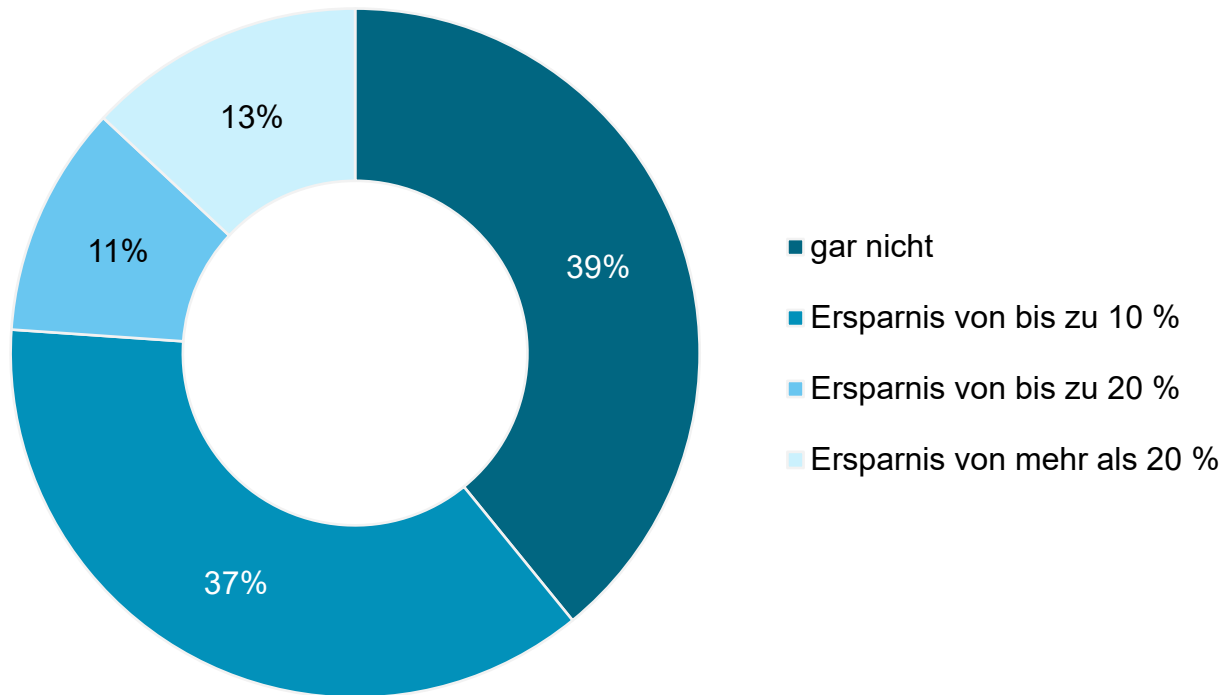
# HATTEN SIE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER VERFAHREN NACH § 85a NBauO BEDARF FÜR EINE BERATUNG DURCH DIE BAUBEHÖRDE?



44% derer, die bereits ein Verfahren nach § 85a NBauO durchgeführt haben, hatten Beratungsbedarf seitens der Baubehörde.

In den allermeisten Fällen (88%) haben sie diese Beratung erhalten.

## FALLS SIE BEREITS PROJEKTE NACH § 85a NBauO DURCHGEFÜHRT HABEN, WIE HAT SICH DIESES AUF DIE BAUKOSTEN AUSGEWIRKT?

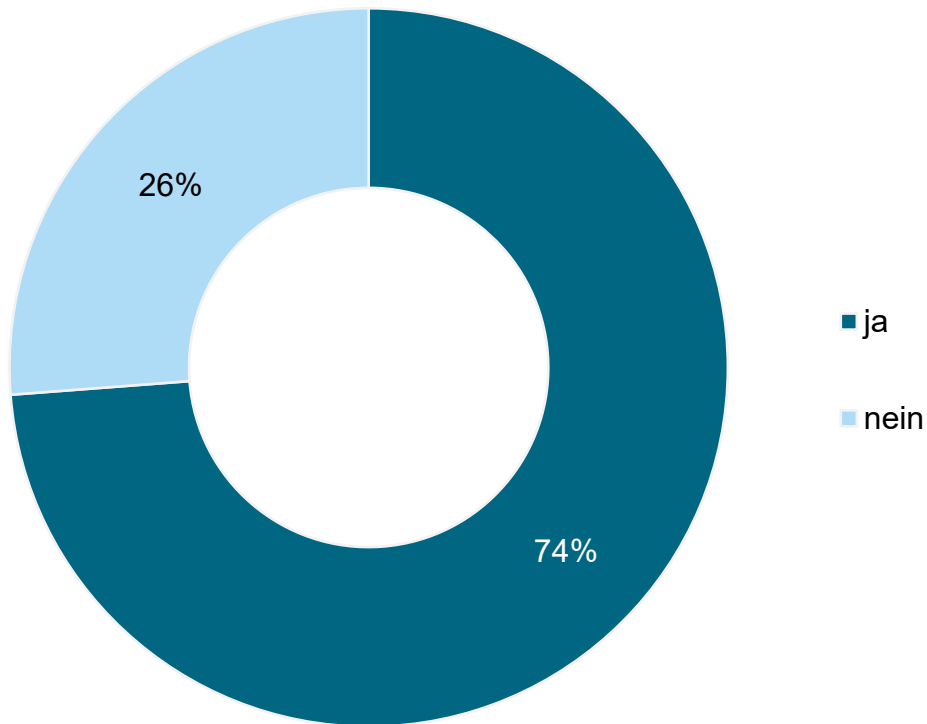


39% derer, die bereits ein Verfahren nach § 85a NBauO durchgeführt haben, hatten dadurch keine Kostenersparnis.

Bei 37% lag die Ersparnis bei maximal 10%.

11% konnten durch die Nutzung des Verfahrens zwischen 11 und 20%, 13% mehr als 20% der Kosten einsparen.

## SOLLTE DER ANWENDUNGSBEREICH VON § 85a NBauO FÜR KLEINERE ANBAUTEN UND EINIGE SONDERBAUTEN (1- BIS 2-GESCHOSSIG) AUSGEWEITET WERDEN?



Mit 74% spricht sich eine klare Mehrheit der Befragten für eine Ausweitung des Geltungsbereichs von § 85a NBauO auf kleinere Anbauten und einige Sonderbauten aus.