



AKTUELLES ZUR NOVELLIERUNG DER NBAUO

Entwurf für eine neue Bauordnung

Nach mehreren Jahren der Erarbeitung und Abstimmung hat das für die Bauordnung zuständige niedersächsische Sozialministerium Mitte Juli 2010 den Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung der niedersächsischen Bauordnung in die Verbandsbeteiligung gegeben. Auch die Architektenkammer ist an dieser Anhörung beteiligt. Im Vorfeld der Novelle hatte die Architektenkammer in den zurückliegenden Jahren bereits eigene Novellierungsvorschläge unterbreitet, die insbesondere auf eine Straffung und Harmonisierung des materiellen Bauordnungsrechtes sowie eine weitere Verschlinkung von Genehmigungsverfahren zielten. Da nach der langen Diskussion des Novellierungsvorhabens vieles dafür spricht, dass die – allerdings umfangreichen – Änderungsvorschläge demnächst gültiges Bauordnungsrecht in Niedersachsen werden, sollen die aus der Sicht des Berufsstandes wichtigsten Regelungen kurz dargestellt werden:

Abstandsregelungen

Die bisherigen Abstandsregelungen werden in nunmehr drei Paragraphen zusammengefasst und inhaltlich gestrafft. Künftig soll sich der Mindestabstand von 1 H (mindestens 3 m) reduzieren auf 0,5 H, in Gewerbe- und Industriegebieten sogar auf 0,25 H. Diese Verringerung der Mindestabstände führt zur Beseitigung des bisherigen sogenannten „Schmalseitenprivilegs“ und vereinfacht die abstandsrechtliche Beurteilung. Allerdings entspricht die Verringerung des Regelabstandes auf 0,5 H nicht der Musterbauordnung (MBO), welche einen Mindestabstand von lediglich 0,4 H vorsieht.

Der in letzter Zeit verstärkt auftretenden Problematik des Anbringens zusätzlicher Wärmedämmmaßnahmen an Außenwänden soll dadurch Rechnung getragen werden, dass bei der Bemessung des erforderlichen Abstandes Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten, und Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als 0,25 m angehoben werden, außer Betracht bleiben. Voraussetzung ist, dass sie dem Wärmeschutz oder der Energieeinsparung dienen und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

Bauleiter-Pflicht

Insbesondere für das genehmigungsfreie Bauen hat die Architektenkammer wiederholt angeregt, die Einhaltung des öffentlichen Baurechts in der Ausführungsphase durch verpflichtende Einschaltung eines Bauleiters sicherzustellen. In der Vergangenheit war es nicht selten vorgekommen, dass Architekten – obwohl sie nicht mit der Bauleitung beauftragt waren – für eine abweichende Ausführung genehmigungsfreier Baumaßnahmen mit einem Bußgeld belegt werden sollten.



Der Bauordnungs-Entwurf macht nun bei allen nicht verfahrensfreien Baumaßnahmen grundsätzlich die Einschaltung eines Bauleiters zur Pflicht. Der Bauherr einer solchen Maßnahme soll zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung einen Bauleiter benennen, welcher über die für die Aufgabe erforderliche Sachkenntnis verfügt. Den Namen des Bauleiters und einen eventuellen Wechsel in der Person hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Verstöße gegen diese Pflicht werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Die Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude (§ 69 a NBauO) für Wohngebäude geringer Höhe wird auf Wohngebäude mit Räumen für Freie Berufe erweitert. Allerdings ändert sich die Bezeichnung dieser Wohngebäude nach der neuen Einteilung von Gebäuden in Gebäudeklassen nach dem Vorbild der MBO. Wohngebäude geringer Höhe nach dem gegenwärtigen Rechtszustand sind dann den Gebäudeklassen 1 – 3 (von insgesamt 5 Gebäudeklassen) zuzuordnen.

Eine im Vorfeld der Novellierung bekannt gewordene Absicht, die obligatorische Berufshaftpflichtversicherung bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen entfallen zu lassen, wurde aufgegeben. Stattdessen erfolgt eine Präzisierung der Mindestversicherungsbedingungen nach den Vorgaben des Architektengesetzes. Allerdings ist im Entwurf eine systematische Überprüfung der Versicherungspflicht weiterhin nicht vorgesehen. Erschwerend kommt hinzu, dass künftig die bisherige Erklärung des Entwurfsverfassers über die Einhaltung des öffentlichen Baurechts entfallen soll.

Das genehmigungsfreie Bauen unterliegt auch nach dem vorliegenden Entwurf der Wahlfreiheit des Bauherrn, der alternativ ein (vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren verlangen kann.

Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird als Regelverfahren ausgeweitet auf alle Baumaßnahmen, die nicht Sonderbauten sind. Das bisherige Baugenehmigungsverfahren wird zukünftig bei allen Bauvorhaben durchgeführt, die weder von der Genehmigungspflicht freigestellt sind noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen (Sonderbauten).

Bautechnische Nachweise

Anforderungen an die Voraussetzungen, die Aufsteller und die Prüfung bautechnischer Nachweise sind im Entwurf in einer zentralen Vorschrift zusammengefasst. Entsprechend komplex und nicht leicht nachvollziehbar ist dieser Regelungsversuch, der zusätzlich unter dem Vorbehalt einer Präzisierung durch die ebenfalls neuzufassende Durchführungsverordnung steht. Der Entwurf verzichtet auf eine Privatisierung von Prüfverfahren. Wo bautechnische Nachweise geprüft werden müssen, verbleibt es grundsätzlich bei der hoheitlichen Prüfung. Ausgenommen ist nach wie vor der Standsicherheitsnachweis, soweit er durch Personen aus der Tragwerksplanerliste nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt wird. Die Erstellung aller bautechnischen Nachweise ist den jeweiligen Entwurfsverfassern vorbehalten, wobei aus nicht nachvollziehbaren Gründen die Innenarchitekten ausdrücklich ausgenommen werden. Jedenfalls für den Bereich Schall- und Wärmeschutz ist dies nicht nachvollziehbar, zumal nach der EnEV Innenarchitekten ausdrücklich für die entsprechenden Nachweise zugelassen sind.

Abweichungen



Die bisherigen Ausnahmen und Befreiungen (§§ 85, 86 NBauO) sollen zukünftig durch flexiblere „Abweichungen“ ersetzt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen der Bauordnung und sonstigen bauordnungsrechtlichen Regeln zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderungen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Sonstiges

Wieder gesetzlich geregelt wird die Verpflichtung zur Anlage von Spielplätzen für Kinder im Zusammenhang mit entsprechender Wohnbebauung (§ 9 Abs. 3 des Entwurfs).

Die Erstellung notwendiger Einstellplätze kann von den Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift oder durch städtebauliche Satzung beseitigt oder eingeschränkt werden (§ 47 Abs. 1 Entwurf).

Neu ist die Verpflichtung in § 44 Abs. 5 des Entwurfs, wonach in Schlafräume, Kinderzimmern sowie Rettungswegen in Wohnungen mindestens ein Rauchwarnmelder eingebaut werden muss.

Erhalten wurde schließlich auch die Verpflichtung zur rollstuhlgerechten Gestaltung jeder achten Wohnung eines Gebäudes (§ 49 Abs. 1 des Entwurfs).

Axel Plankemann

Architektenkammer Niedersachsen