

Landtag Nordrhein-Westfalen
Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr
Herrn Dieter Hilser MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

- per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de -

Ansprechpartnerin für den Städtetag:
Hauptreferentin Eva Maria Niemeyer
Tel.-Durchwahl: 0221/3771-287
Fax-Durchwahl: 0221/3771-509
E-Mail: evamaria.niemeyer@staedtetag.de

Ansprechpartnerin für den Landkreistag:
Referentin Dr. Andrea Garrelmann
Tel.-Durchwahl: 0211/300491320
Fax-Durchwahl: 0211/300491660
E-Mail: garrelmann@lkt-nrw.de

Ansprechpartner für den
Städte- und Gemeindebund:
Referent Johannes Osing
Tel.-Durchwahl.: 0211/4587-244
Fax-Durchwahl: 0211/4587-291
E-Mail: johannes.osing@kommunen-in-nrw.de

Aktenzeichen: 20.3.1.1-001/008 os/oe
63.40.30 N

Datum: 15.07.2016



Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)
Gesetzentwurf der Landesregierung – LT-Drs. 16/12119
Ihr Schreiben vom 17.06.2016

Sehr geehrter Herr Hilser,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Regierungsentwurf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) danken wir Ihnen.

Der Gesetzentwurf zur Landesbauordnung NRW – insbesondere die Einführung einer neuen Systematik bei den Verfahrensvorschriften sowie die Abschaffung des Freistellungsverfahrens – wird begrüßt. Der Entwurf stellt eine weitgehend gelungene Weiterentwicklung des Bauordnungsrechts in NRW dar. Neben der verbesserten systematischen Restrukturierung der Inhalte werden zahlreiche Einzelaspekte an veränderte Anforderungen angepasst. Auch das Aufgreifen der demografischen Entwicklung durch die Fortschreibung der Anforderungen an die Barrierefreiheit wird im Grundsatz begrüßt.

Allerdings ist festzustellen, dass das Thema „Digitalisierung von Bauakten“ leider nicht hinreichend berücksichtigt wurde. Im Hinblick auf die immer weiter fortschreitende Digitalisierung von Vorgängen und der Diskussion, ob die Bauakten komplett digital geführt werden dürfen, erscheint es erforderlich, dass in der neuen BauO NRW durch die Aufnahme einer Vorschrift klargestellt wird, dass die Bauakte komplett auch digital geführt werden kann. Auf das Vorhalten einer ausgedruckten Kopie der Baugenehmigung auf der Baustelle kann bei digitaler Vorlage verzichtet werden (§ 77 Abs. 7 BauO NRW-E). Eine

entsprechende Anpassung müsste auch in der Bau-PrüfVO erfolgen (vgl. hierzu z.B. § 1 Abs. 2 letzter Satz Bau-PrüfVO).

Es ist darüber hinaus dringend erforderlich, dass gleichzeitig oder zumindest zeitnah mit der Rechtskraft der neuen Bauordnung auch eine neue Verwaltungsvorschrift erlassen wird, um den Bauaufsichtsbehörden den Umgang mit den Neuregelungen zu erleichtern, keine Hemmnisse in den Verfahrensabläufen zu verursachen und eine landesweit einheitliche Handhabung der Rechtsanwendung sicherzustellen.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

Zu § 2 BauO NRW-E (Begriffe)

Abs. 1 Satz 3 Nr. 8:

Nach dieser Vorschrift gelten abgegrenzte Flächen, innerhalb derer sich Besucher einer Veranstaltung aufhalten, als bauliche Anlagen. Es ist zweckmäßig, dabei auf die Umfriedung abzustellen. Allerdings ist zusätzlich noch ein relativer Bezug der abgegrenzten Fläche zur Personenzahl erforderlich, da ansonsten jeder Park bereits bei Veranstaltungen mit kleinster Besucherzahl eine bauliche Anlage darstellen würde. Denkbar wäre auch die Aufnahme einer Grenze für die Genehmigungsfreiheit.

Abs. 3 Nr. 1 b):

Die Gebäudeklasse 1 wird durch die Gebäude der Ziffer 1 b) unangemessen erweitert. Es gibt keinen sachlichen Grund, landwirtschaftliche Gebäude hinsichtlich der Brandschutzanforderungen besonders zu begünstigen, da die Risiken für Mensch und Tier dort im Brandfall durch die Außenlage eher noch größer sind. Auch landwirtschaftliche Gebäude größerer Höhe oder Ausdehnung benötigen entsprechend stabile Bauteile, wie in den höheren Gebäudeklassen vorgesehen.

Die Regelung in Ziffer 1 b) sollte daher gestrichen werden. Sollte dem nicht entsprochen werden, so ist zumindest der Zusatz „und Gebäude vergleichbarer Nutzung“ zu streichen. Die unklare Ausdehnung der Regelung auf „Gebäude vergleichbarer Nutzung“ wird in der Praxis zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten führen. Soweit Anlagen gewerblicher Tierhaltung gemeint sind, sollten diese konkret im Gesetzestext benannt werden. Der komplette Verzicht auf Bauteilanforderungen auch für die großen Tierhaltungsanlagen ist aus unserer Sicht jedoch unangemessen und steht auch im Widerspruch zu § 14 Abs. 1 BauO NRW-E.

Abs. 11:

Der grundsätzlich begrüßenswerte Ansatz einer Definition der Barrierefreiheit führt zu der Frage, wie diese in der praktischen Bauausführung umgesetzt werden soll. Wie auch bei § 48 BauO NRW-E sollten hierzu nähere Erläuterungen (z. B. in den VV) erfolgen. Andernfalls drohen erhebliche Unsicherheiten für Entwurfsverfasser und Bauaufsichtsbehörden, gerade auch vor dem Hintergrund des Regelungsvorschlags in § 75 Abs. 5 (siehe hierzu weiter unten).

Zu § 4 BauO NRW-E (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden)

Abs. 2:

Die Klarstellung „und das Gebäude diesen Vorschriften entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück“ sollte zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten bezüglich weiterer Vorschriften, z. B. Abstandflächen zu Nachbargrundstücken, beibehalten werden. Die

Verschärfung durch die Einfügung des Wortes „nur“ sollte angesichts der derzeitigen Erfordernisse für die Flüchtlingsunterbringung überdacht werden: demnach wären Ausnahmen nicht zulässig, auch nicht für temporär aufzustellende Gebäude.

Unklar ist auch die Begründung: während im derzeitigen Wortlaut die Folgen der Vereinigungsbaulast beschrieben sind, sind zukünftig die Beurteilungskriterien vereinigter Grundstücke hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Beurteilung und dem Nachweis von Erschließung und Abstandflächen unklar.

Zu § 5 BauO NRW-E (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken)

Die Erhöhung der Anforderungen an Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr durch die bauaufsichtliche Einführung der „MRFFw“ wird kritisch gesehen. Gerade in den verdichteten Innenstädten sind die Verkehrsflächen nicht vermehrbar, auch der Gesamtrend zu größeren Individualfahrzeugen (SUV) verschärft zusätzlich die ohnehin enge Verkehrssituation.

Zu § 6 BauO NRW-E (Abstandflächen)

Abs. 1:

In Satz 1 sollte vor Außenwänden der Begriff „oberirdischen“ eingefügt werden. Ohne die Ergänzungen wären auch vor unterirdischen Wänden, z. B. von Tiefgaragen, Abstandflächen erforderlich, was nicht gewollt sein kann.

Abs. 3:

Das Überdeckungsverbot hat in der derzeitigen Praxis geringe Wirkung, da aus den Beurteilungsmöglichkeiten des geltenden § 6 Abs. 13 BauO NRW geringere Tiefen der Abstandflächen auf eigenem Grundstück allgemein zulässig sind. Auf Fremdgrundstücken gilt ein generelles und weitergehendes Überdeckungsverbot, das in der Rechtsprechung bestätigt ist. Hier sind auch die in § 6 hinterlegten zugelassenen Überdeckungsmöglichkeiten grundsätzlich nicht zulässig.

Abs. 7:

Die Auflistung von Terrassenüberdachungen unter Nr. 2 als „untergeordnetes Bauteil“ verkennt den Begriff „untergeordnet“ und die ansonsten dort aufgelisteten Bauteile oder die typische Dimension einer Terrassenüberdachung. Insbesondere in Anbetracht der Genehmigungsfreiheit nach § 65 Abs. 1 Nr. 8 b) (künftig § 64 Abs. 1 Nr. 11 BauO NRW-E). Bei einer Auskragung von 3,0 m bis zu einer Fläche von 30 m² sind diese Bauteile in der Regel keiner präventiven Prüfung unterzogen und werden meist dann auch nach entsprechender Beratung durch Hersteller und Errichter ohne Einhaltung der Privilegierungsvoraussetzungen errichtet.

Terrassenüberdachungen sollten daher dringend aus der Nr. 2 herausgenommen und ggf. einer eigenen Nummer zugeführt oder aber unter den Vorbauten mit eigenen Anforderungen geregelt werden.

Die Definition der Unterordnung von Vorbauten nach Nr. 3 ist ausdrücklich zu begrüßen. Allerdings sollten auch die untergeordneten Bauteile nach Nr. 2 einer Definition unterzogen werden. So bildet z. B. die Tiefe von Dachvorsprüngen wiederkehrend Diskussionspotenzial.

Abs. 8:

Nach der aktuellen Rechtsprechung lösen Zwerchhäuser, ebenso wie andere Dachaufbauten, wenn sie nach wertender Betrachtung heraus nicht mehr Bestandteil des Daches sind, allseitig Abstandflächen aus.

Mit der vorgeschlagenen Formulierung geht man nun nur auf bestimmte Dachaufbauten – Zwerchhäuser – ein. Zwerchhäuser stehen auf der Außenwand und haben jeweils eigene Giebel und Dachflächen. Andere vergleichbare Dachaufbauten, z. B. mit eigenem Flachdach, wären mit dieser Festlegung ausgeschlossen, was nicht das Ziel sein kann. Aus diesem Grund sollte auf den Begriff Zwerchhaus verzichtet werden und eine andere Definition gefunden werden.

Die vorgeschlagene Größenberechnung ist nicht eindeutig und bedarf im weiteren Verfahren noch der Klarstellung.

Abs. 11:

Die Konkretisierung in Satz 1 wird ausdrücklich begrüßt.

Mit der Aufnahme der Zulässigkeit von Dachterrassen etc. auf Grenzgaragen ist die aus der Rechtsprechung abgeleitete Nutzungsänderung der Garagen durch Errichtung einer Dachterrasse nicht gelöst. Die Neufassung der Vorschrift sollte die gerichtliche Argumentation aufgreifen und den Verlust der Privilegierung der Garage vermeiden. Denkbar wäre eine Formulierung wie folgt: „... Gebäude und bauliche Anlagen nach Satz 1 bleiben auch dann ohne eigene Abstandflächen und in den Abstandflächen eines Gebäudes zulässig, wenn auf ihnen Dachterrassen, Balkone und Altane errichtet werden, die einen Abstand von 3 m zur Grenze einhalten...“.

Abs. 12:

Die Ergänzung „und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen“ greift den Beschluss des OVG NRW vom 17.08.2015 – 10 A 2879/12 auf. Dies wird begrüßt.

Abs. 13:

Generell kann bei der Bemessung der Abstandfläche nicht die „Errichtung“ von Aufzugsschächten außer Betracht bleiben, sondern nur die Außenwand des Aufzugsschachtes. Nur wenn im Absatz der Bezug zur Außenwand hergestellt wird, macht die Festlegung eines Mindestabstandes von der „gegenüberliegenden“ Grenze Sinn. Auch die weiteren Formulierungen des Absatzes lassen Fragen offen. So bleibt z. B. unklar, welche „Länge“ die 2,50 m nicht überschreiten darf.

Zu § 7 BauO NRW-E (Teilung von Grundstücken)

Der bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgenommene Verzicht auf die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung nach einer Grundstücksteilung als Voraussetzung für die Teilungsgenehmigung ist problematisch und sollte wieder um die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Grundstücksteilung ergänzt werden. Die Übereinstimmung mit bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist vielfach nur unter Feststellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen möglich. So bedarf es z. B. einer Prüfung und Feststellung des Gebietscharakters, um den Faktor für die Tiefe der Abstandflächenbemessung bestimmen zu können.

Zu § 8 BauO NRW-E (nicht überbaute Flächen, Spielflächen, Geländeoberflächen)

Abs. 1:

Gegenüber der geltenden Fassung in § 9 Abs. 1 BauO NRW erfolgt eine Verkürzung. Zudem soll die Pflicht zur Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit aus *Satz 1* gemäß *Satz 3* keine Anwendung finden, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen. Diese Subsidiarität des Bauordnungsrechts steht allerdings unter der Prämisse, dass über das Bauplanungsrecht ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht werden kann.

Der Regelungsvorschlag muss jedoch vor dem Hintergrund der auch in diesem Jahr wieder massiv aufgetretenen Starkregenereignisse hinterfragt werden. In den letzten Wochen sind – wie bereits im Jahr 2014 – wieder eine ganze Anzahl von Städten und Gemeinden durch sog. Katastrophenregen (auch "urbane Sturzfluten" genannt) betroffen gewesen. Hierdurch sind nicht nur begradigte Flüsse und Bäche (Gewässer) überlastet worden, wodurch es zu Überschwemmungen durch Hochwasser kam, weil diese Flüsse und Bäche über die Ufer traten oder sich zu sogar zu „Wasserlawinen“ entwickelt haben. Die zerstörerischen Folgen traten auch dort auf, wo eine Flächenversiegelung die natürliche Aufnahmefähigkeit des Bodens beeinträchtigt oder aufgehoben hat. Dies hat erneut gezeigt, dass Maßnahmen zur Vorbeugung gegen diese Regenereignisse zwingend erforderlich sind. Hierfür kommen auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Betracht, indem bestimmte Flächen von der Bebauung freizuhalten sind.

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan reichen allerdings unter Umständen trotzdem nicht aus. Denn allein die fehlende Bebauung an sich führt noch nicht zwingend dazu, dass die Wasseraufnahmefähigkeit der Bodenflächen gegeben ist. Diese können auch aus anderen Gründen nicht versickerungsfähig sein. Außerdem ist in der Praxis ein zunehmender Trend festzustellen, dass Vorgärten durch die Anlage von Kies- und Schotterflächen teilversiegelt werden, um den Pflegeaufwand zu vermindern. Hierdurch wird die natürliche Versickerungsfähigkeit ebenfalls eingeschränkt.

Die geltende Regelung des § 9 Abs. 1 BauO NRW sollte deshalb beibehalten werden, damit bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen im Einzelfall möglich bleiben, falls sich die Festsetzungen im Bebauungsplan als nicht ausreichend effektiv erweisen.

Abs. 3:

Die Umformulierung dieser Regelung hin zu einem präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt ist systematisch sinnvoll und beseitigt die frühere Unsicherheit bei der Rechtsanwendung. Die Frage der Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen führt seit jeher zu Beurteilungsproblemen hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit und dem Erfordernis von Abstandflächen sowie der potenziellen Genehmigungspflicht. Durch die Neuformulierung wird klargestellt, dass die Veränderung der Geländeoberfläche nicht ohne vorherige Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zulässig ist.

Zu § 10 BauO NRW-E (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten)

Abs. 2:

Die Reaktion mit dem neu eingeführten Satz 3 auf die zunehmenden beleuchteten, flimmernden und flackernden Werbeanlagen und Laufschriften u. ä. zu reagieren wird begrüßt. Für eine praktikable Anwendbarkeit bedarf es aber noch erläuternder Handlungshinweise mit konkretisierenden Aussagen zu:

- schädlichen Umwelteinwirkungen
- unzumutbaren Beeinträchtigungen von Menschen und
- schwerwiegenden Störungen von Tieren.

Erforderlich wäre es darüber hinaus auch, die städtebaulichen negativen Effekte, die von solchen Werbeanlagen ausgehen können, mit zu berücksichtigen. Bei der Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes bzw. der störenden Häufung legen die Gerichte regelmäßig einen hohen Schwellenwert zugrunde. Häufig führt dies dazu, dass Bauaufsichtsbehörden gar keine Handhabe haben, um gegen die zunehmende Zahl von (teilweise groß dimensionierten) Werbeanlagen im Bereich von Vorgärten und Freiflächen vorzugehen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden, aber gleichzeitig deutlich größer und massiver sowie durch Beleuchtung und Bildwechsel auffälliger als in der Vergangenheit ausfallen. Störend ist dies nicht nur für die Verkehrsteilnehmer, sondern vor allem für die Anwohner, die den Wirkungen der Anlagen ständig ausgesetzt sind. Insofern ist die in *Abs. 2* vorgesehene Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen, unzumutbaren Beeinträchtigungen oder schwerwiegenden Störungen aus kommunaler Sicht zu kurz gegriffen, wenn auch an diese Kriterien wieder extrem hohe Anforderungen gestellt würden.

Da, wie oben angemerkt, die neuen drei Kriterien ohnehin einer näheren Konkretisierung bedürfen, sollte diese Problematik in den erläuternden Handlungshinweisen bzw. einer VV aufgegriffen werden.

Abs. 4:

Aus den zu *Abs. 2* genannten Gründen sollte dieser Absatz um Mischgebiete ergänzt werden. Da die Norm auch Anwendung findet in unbepflanzten Gebieten, die einem der aufgezählten Gebiete entsprechen, ergibt sich in der Praxis nicht selten eine schwierige Abgrenzung zwischen allgemeinen Wohn- und Mischgebieten. Mischgebiete dienen ebenfalls dem Wohnen und sollten vor dem Hintergrund der Zunahme an auffälligen Werbeanlagen einen vergleichbaren Schutz genießen wie die übrigen Gebiete, in denen eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Ggf. wäre auch noch eine Ergänzung um das in der aktuellen Bauplanungsrechtsnovelle diskutierte "Urbanen Mischgebiets" vorzunehmen.

Zu § 18 BauO NRW-E (Allgemeine Anforderungen)

Abs. 2 sollte durch einen Satz 2 ergänzt werden: „Vor der Verwendung ist darüber eine Bescheinigung durch ein anerkanntes Prüfinstitut einzuholen“.

Die pauschale Gleichsetzung von ausländischen Bauprodukten verlagert die Prüfung der Gleichartigkeit des Schutzniveaus auf die unteren Bauaufsichtsbehörden. Dort ist es jedoch personell und qualitativ unmöglich, die Voraussetzungen zu prüfen.

Zu § 23 BauO NRW-E (Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall)

Anstelle einer Zustimmung nach *Abs. 1* soll die untere Bauaufsichtsbehörde nach *Abs. 2* im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten, die in Baudenkmälern verwendet werden, erteilen. Der Bezug auf Bauprodukte nach *Abs. 1* unterstellt daher auch die gleichen Prüfkriterien, die von den unteren Bauaufsichtsbehörden mangels entsprechender Fachkenntnisse nicht beurteilt werden können. Ziel der Vorschrift ist offenbar, den sachgerechten Einsatz historischer Bauprodukte zu ermöglichen, für die in der Regel ein deutlich ab-

weichender Prüfumfang erforderlich ist. Dies sollte in *Abs. 2* auch deutlich zum Ausdruck kommen.

Allgemein zu den §§ 27, 28, 30 BauO NRW-E

Es wird angeregt, hier auch Gebäude, wie z. B. Verkaufsstände aus Holz oder Metall (Gebäudeklasse 1) auf Märkten (z. B. Weihnachtsmärkten), die keine fliegenden Bauten sind, hinsichtlich der tragenden Wände und Außenwände entsprechend zu würdigen. Sinnvoll wäre eine Regelung im Rahmen eines unmittelbaren Zulässigkeitstatbestandes. Ansonsten müsste im Rahmen einer Abweichung vorgegangen werden, um die tatsächlich geringeren Qualitäten zulassen zu können.

Darüber hinaus sollten die Inhalte der Vorschriften der §§ 30 ff. BauO NRW-E ergänzend in einer Tabelle abgebildet werden. Dies entspricht der bisherigen Darstellung und erleichtert die Anwendung.

Zu § 27 BauO NRW-E (Tragende Wände und Stützen)

Die Anforderung des *Abs. 1 Nr. 3* sollte auch für Gebäude der Gebäudeklassen 1 gelten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum z. B. zweigeschossige Wohngebäude nicht ein Mindestmaß an Standsicherheit im Brandfall aufweisen müssen.

Zu § 28 BauO NRW-E (Außenwände)

Zu den in den *Absätzen 1 und 4* verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffen „ausreichend lange Begrenzung der Brandausbreitung“ sowie „besondere Vorkehrungen gegen Brandausbreitung“ halten wir Konkretisierungen für erforderlich.

Zu § 30 BauO NRW-E (Brandwände)

Abs. 2:

Es wird angeregt in Satz 1 Nr. 1 die Wörter „öffentlich-rechtlich“ zu streichen und eine Sicherung auch auf andere Weise – z. B. in Kombination mit § 6 BauO NRW – zu ermöglichen. Zudem sollte in Satz 1 Nr. 2 unbedingt die bisherige Abweichungsmöglichkeit für ausgedehnte Gebäude > 40 m (§ 32 Abs. 1 S. 2 BauO NRW a.F.) aufgenommen werden. Diese Abweichungsmöglichkeit ist in der baurechtlichen Prüfung von erheblicher Bedeutung.

Abs. 6:

Die Ausnahmeregelung sollte gestrichen werden, da die Vorschrift Trennwände zwischen unterschiedlichen Nutzungseinheiten regelt und die voneinander unabhängigen Nutzer vor der gegenseitigen Gefährdung durch Brände gleichermaßen schutzwürdig sind wie in größeren Gebäuden. Die Anforderungen sind ohnehin nicht hoch und werden in der Regel von jeder „normalen“ Wand eingehalten. Insofern wird auch nur in Ausnahmefällen mit zusätzlichen Kosten zu rechnen sein.

Abs. 8:

Unklar ist, wie und unter welchen Parametern in *Abs. 8* die „für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe“ von Öffnungen zu bestimmen ist.

Zu § 32 BauO NRW-E (Dächer)

Die derzeitige Möglichkeit gem. § 35 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW, zusätzliche Anforderungen stellen zu können, ist entfallen. In der Genehmigungspraxis gibt es jedoch wiederkehrend Gebäudegeometrien, die eine Übertragung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeteile befürchten lassen, sodass von der Regelung Gebrauch gemacht werden musste. Wir regen daher die Beibehaltung dieser Regelung an.

Zu § 33 BauO NRW-E (Erster und zweiter Rettungsweg)

Abs. 2:

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass nun erstmals eine konkrete Personenanzahl genannt wird, bis zu der keine Treppe als zweiter baulicher Rettungsweg gefordert wird und somit die Personenrettung mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gewährleistet werden kann. Die nun festgelegte Zahl bis zu 30 Personen die – auch vor dem Hintergrund einer "gesamtgemeinschaftlichen Risikoabwägung" – als generelle Richtzahl ohne weitere Kompensationen einen Verzicht auf einen zweiten baulichen Rettungsweg möglich macht, erscheint uns vor dem Hintergrund der Erfahrungsaustausche einzelner Bauaufsichtsbehörden mit den Feuerwehren als zu hoch gegriffen und überprüfungswürdig.

Der Verzicht auf den zweiten Rettungsweg bei erdgeschossigen Räumen mit mindestens einem unmittelbaren Ausgang ins Freie, wenn dieser Ausgang von jeder Stelle des Raumes in maximal 15 m erreicht werden kann ist sachgerecht und entspricht der Forderung aus unserer Stellungnahme vom 01.10.2015.

Abs. 3:

Statt „dürfen nur errichtet werden“ sollte „dürfen nur errichtet oder geändert werden“ formuliert werden, da auch die Aufstockung von Gebäuden erfasst werden sollte.

Zu § 35 BauO NRW-E (Notwendige Treppenräume, Ausgänge)

Abs. 1

In *Satz 3 Nr. 3* wird verlangt, dass die Nutzung einer Außentreppe „ausreichend sicher“ sein muss, ohne diesen neu eingeführten Begriff zu definieren. Hier wäre eine Klarstellung wünschenswert.

Abs. 6:

In *Satz 2* ist eine Klarstellung erforderlich: Ist das Gesamtöffnungsmaß bis 2,50 m eines Glastürenelementes mit Seitenteil und/oder Oberlicht gemeint oder nur das Maß einer Türanlage mit Öffnungs- und Standflügel, sodass ggf. weitere feststehende Glaselemente eingebaut werden können?

Zu § 37 BauO NRW-E (Aufzüge)

Abs. 2:

In diesem Absatz sollte neben der Verhinderung der Brandausbreitung auch die Verhinderung der Rauchausbreitung erwähnt werden.

Abs. 6:

Satz 1 bestimmt, dass Aufzüge generell barrierefrei sein müssen. Diese Erweiterung ist zu begrüßen, nachdem im Referentenentwurf vom 23.06.2015 lediglich für die obligatorischen Aufzüge vorgesehen war, dass einer von diesen Rollstühle und Krankentragen auf-

nehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben muss. Dies hätte sogar eine Verschlechterung ggü. der Regelung des derzeitigen § 39 Abs. 7 BauO NRW bedeutet. Allerdings wären für den neuen *Abs. 6 Satz 1* Klarstellungen wünschenswert, wann von einem barrierefreien Aufzug gesprochen werden kann.

Im übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung, dass Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen (bisher fünf) Aufzüge haben müssen, zu einer Erhöhung der Bau- und Unterhaltungskosten führen wird.

Zu § 38 BauO NRW-E (Fenster, Türen, Kellerlichtschächte)

In *Abs. 4* wird eine Öffnung ins Freie für Kellergeschosse eingeführt, ohne Bestimmungen zu deren Größe zu treffen. Die Vorschrift erscheint aus Sicht der Praxis vollzugsuntauglich.

Zu § 39 BauO NRW-E (Umwehungen)

Wenn eine Kombination aus Brüstung (innerhalb des Raumes) und Umwehrung (von außen) gewählt wird (vgl. *Abs. 5*), gibt es in der Regel vielfach Unsicherheiten, wie hoch die Brüstung sein muss, damit diese nicht ohne weiteres bestiegen werden kann (Leitereffekt). Hier wäre eine genaue Höhenangabe hilfreich.

Zu § 48 BauO NRW-E (Wohnungen)

Abs. 2 u. 5:

Es wird der Beurteilungsmaßstab der „barrierefreien, aber nicht uneingeschränkt rollstuhlgerechten Benutzbarkeit“ einer Wohnung eingeführt. Für die praktikable Anwendung sind Beurteilungskriterien und -hilfen erforderlich, insbesondere, da die barrierefreie Benutzung auf das Zwei-Sinne-Prinzip abstellt und damit generell kein einheitliches, klar definierbares Kriterium zur Beurteilung der Erfüllung der Barrierefreiheit zur Verfügung steht. Zu erwarten ist daher auch, dass sich für das Personal der unteren Bauaufsichtsbehörden zur Schaffung der fachlichen Kompetenz ein erhöhter Schulungs- und Personalbedarf ergibt. Erläuterungsbedarf (z. B. in den VV) besteht auch für die unbestimmten Rechtsbegriffe „unverhältnismäßiger Aufwand“ sowie in *Abs. 5* für das Erfordernis des Herstellens barrierefreier Abstellräume in „ausreichender Größe“. Darüber hinaus sollte statt „Abstellräumen“ der Begriff „Abstellflächen“ verwendet werden, um so den Bauherren mehr Spielraum einzuräumen, die Unterbringung auch außerhalb geschlossener Räume schaffen zu können.

Abs. 6:

Hier ist vorgesehen, dass bei Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen alle gemeinschaftlich genutzten Räume, Flächen und Nebenanlagen barrierefrei sein müssen. Dies könnte so verstanden werden, dass auch in Gebäuden, in denen keine Wohnung uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein muss (z.B. bei Gebäuden mit bis zu fünf Wohnungen, *Abs. 2 S. 1*), dies für die gemeinschaftlich genutzten Teile zu verlangen ist. Es sollte daher eine Klarstellung erfolgen, dass für die gemeinschaftlich genutzten Räume, Flächen und Nebenanlagen die Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl nur dann gegeben sein muss, soweit dies nach *Abs. 2* für Wohnungen erforderlich ist.

Abs. 8:

Das Datum „31.03.2013“ ist zu streichen. Es ist baurechtlich unerheblich, wann der Eigentümer die Pflicht übernimmt, entscheidend ist, dass es einen Verantwortlichen gibt.

Zu § 50 BauO NRW-E (Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder)

Der nun vorliegende Regelungsvorschlag stellt eine völlige Abkehr der bislang geltenden (und grds. auch im Entwurf vom 23.06.2015 noch enthaltenen) Stellplatzregelung dar, wonach unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehrs notwendige Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen. Auch ist der Verzicht auf die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen bislang nur möglich, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe einer Satzung zahlen. *Abs. 1* stellt es demgegenüber den Gemeinden nun frei, eine Herstellungspflicht zu regeln, und ob für diese ggf. ein Ablösebetrag zu zahlen ist.

Aufgrund der hieraus folgenden Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung ist eine Satzungsbefugnis zwar grundsätzlich zu begrüßen. Es ist sachgerecht, unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort die konkrete Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen regeln zu können. Teilweise (vor allem in jüngeren Bevölkerungsschichten) hat eine deutliche Verlagerung der Mobilität hin zum öffentlichen Personennahverkehr stattgefunden, teilweise (vor allem dort, wo der ÖPNV Defizite aufweist) aber überhaupt nicht. Ebenso ist die alltägliche Fahrradnutzung stark von topographischen Faktoren bzw. dem Ausbau des Radwegenetzes vor Ort abhängig und damit regional unterschiedlich.

Die Herstellungspflicht als solche sollte sich aber bereits unmittelbar aus dem Gesetz ergeben. Andernfalls geraten die Gemeinden in den faktischen Zwang, eine solche Satzung erlassen zu müssen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Erarbeitung und Abstimmung einer Stellplatzsatzung einen nicht unerheblichen Aufwand verursacht und Zeit in Anspruch nimmt; die vorgesehene Übergangsfrist von einem Jahr ist in diesem Zusammenhang bei weitem nicht ausreichend. Eine Satzungsbefugnis sollte aus diesen Gründen lediglich als Option zu einer ansonsten (weiter-)bestehenden gesetzlichen Stellplatzpflicht geschaffen werden. Eine solche Stellplatzpflicht stellt klar, dass die öffentlichen Straßen und Plätze vorrangig dem Gemeingebrauch dienen und nicht dazu bestimmt sind, auch den privaten ruhenden Verkehr aufzunehmen.

Sofern mit der Aufgabe der landesgesetzlich vorgesehenen Stellplatzpflicht ein Beitrag zur Förderung des Wohnungsbaus geleistet werden soll, wäre es auch denkbar, es bei der Herstellungspflicht im Grundsatz zu belassen und Erleichterungen gezielt für den preisgebundenen Wohnungsbau im Gesetz selbst vorzusehen bzw. in das Satzungsrecht der Gemeinden zu stellen.

Auch sonst ist zu überlegen, inwiefern sinnvolle gesetzliche Vorgaben beibehalten werden sollten. Derzeit sind die Ablösebeträge insbesondere auch für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder des Fahrradverkehrs zu verwenden. Der nunmehr aufgegebene *Abs. 6* in der Entwurfsfassung vom 23.06.2015 hatte überdies die Verwendung für Maßnahmen des Mobilitätsmanagements vorgesehen. Durch den völligen Verzicht auf derartige Vorgaben droht eine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Rechtslage. Zudem stellt die Erhebung von Stellplatzablösebeträgen eine zweckgebundene Sonderabgabe dar, deren Grenzen vom Bundesverfassungsgericht eng gesteckt wurden. Es bestehen erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit von Stellplatzablösebeträgen, falls die bisherigen Voraussetzungen für eine gruppennützige Verwendung entfallen. Es ist den kommunalen Behörden weder als Satzungsgeber noch als Bauaufsicht zumutbar, das

hiermit verbundene Risiko zu tragen. Abs. 6 in der eben genannten Fassung soll daher bestehen bleiben.

Zudem kann es durch die vollständige Freigabe einer Herstellungspflicht wegen der hohen gesetzlichen und richterlichen Anforderungen auch insgesamt zu Schwierigkeiten bei der Gestaltung einer rechtssicheren Satzung kommen. Insofern wären erläuternde Informationen oder Beispiele wünschenswert. Vergleichbar dem Vorgehen zur Erarbeitung eines Satzungsmusters nach dem ISGG NRW könnte auch hier in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts der Landesregierung und der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände ein Muster erstellt werden.

Wir schlagen unter den o.g. Gesichtspunkten vor, § 50 wie folgt zu formulieren:

§ 50

Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, so müssen Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze). Es kann gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlagen hergestellt werden. Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe einer Satzung zahlen.

(2) Die Gemeinden können abweichend von Abs. 1 durch Satzung regeln, ob bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden müssen. Sie können auch bestimmen, ob an Stelle der Stellplätze oder Garagen ein Geldbetrag an die Gemeinde zu zahlen ist, wenn die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist oder aus städtebaulichen Gründen untersagt wurde.

(3) Der Geldbetrag nach Absatz 1 und 2 ist zu verwenden

- a) für die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet,
- b) für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs,
- c) für investive Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs oder
- d) für Maßnahmen des Mobilitätsmanagements.

(4) Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen nach § 48 Absatz 2 und § 54 Absatz 1 müssen geeignete Stellplätze für Menschen mit Behinderungen in ausreichender Zahl und Größe hergestellt werden. Diese Stellplätze sollen in der Nähe der barrierefreien Eingänge angeordnet werden.

Zu § 53 BauO NRW-E (Sonderbauten)

Abs. 1:

Die Vorschrift sieht unverändert vor, dass auch „Räume“ besonderer Art und Nutzung Gegenstand einer gesonderten Betrachtung und Behandlung sein können. Aus Sicht der Praxis erscheint es geboten, in der Legaldefinition für Sonderbauten die „Räume“ zu streichen, damit es den Bauaufsichtsbehörden ermöglicht wird, im Sinne einer umfassenden Risikobewertung die gesamte bauliche Anlage einschließlich aller Anforderungen an den konstruktiven und abwehrenden Brandschutz in den Blick zu nehmen.

Abs. 3:

Für *Nr. 4* regen wir folgende neue Formulierung an: „Verkaufsstätten mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1200 m²“.

Die im Entwurf enthaltene Regelung birgt zusätzlichen Auslegungsspielraum in Anlehnung an die Verkaufsflächendefinition. Der neue Vorschlag knüpft ähnlich wie diese an die Großflächigkeit an, bezieht sich aber auf die Maßzahlen der BauNVO. Die Verwendung gleicher Abgrenzungskriterien in unterschiedlichen Regelungen erleichtert den Vollzug.

In *Nr. 9* schlagen wir vor, wegen der Unterschiedlichkeit und zur Verbesserung der Lesbarkeit hinsichtlich der Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und alte Menschen eine eigenständige Ziffer einzuführen. Darüber hinaus sollte für diese Einrichtungen sowie für Kindertageseinrichtungen eine Personenanzahl aufgenommen werden. Zudem sollten auch erdgeschossige Kindertagesstätten wieder aufgenommen werden.

Zu § 54 BauO NRW-E (Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen)

Abs. 1:

Nach *Abs. 1* müssen bauliche Anlagen ...“im erforderlichen Umfang“ barrierefrei sein. Der Begriff „erforderlichen Umfang“ ist in den VV näher zu erläutern und zu konkretisieren.

Abs. 2:

In diesem Absatz ist vorgesehen, dass eine Abweichung von den Anforderungen nach *Abs. 1 Satz 1* zugelassen werden kann, wenn ihre Erfüllung einen „unverhältnismäßigen Aufwand“ erforderte. Der Begriff „unverhältnismäßiger Aufwand“ ist ebenfalls in den VV näher zu erläutern und zu konkretisieren. Nach den Ausführungen in der Begründung sei ein „strenger Maßstab“ an die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes anzulegen. Dieser kann über den aus der Rechtsprechung abzuleitenden Anforderungen an die Darlegung der Unverhältnismäßigkeit nicht hinausgehen. Ein „strengerer“ Maßstab ist aus der Gesetzesformulierung nicht zu entnehmen.

Zu § 56 BauO NRW-E (Bauherrin, Bauherr)

Abs. 3:

Bisher ist nur vorgesehen, dass die Ersetzung von Beauftragten verlangt werden darf, wenn diesen eine mangelnde Sachkunde oder Erfahrung nachgewiesen werden kann. Die Behörde muss daher beharrlich ordnungswidrig handelnde Beauftragte dulden. Hier muss die Behörde auch die Ersetzung derjenigen verlangen können, die (trotz Erfahrung und Sachkunde) ihre Pflichten wiederholt verletzen. Dies könnte beispielsweise mit einer Ergänzung des ersten Halbsatzes wie folgt geschehen „... oder verstoßen diese bei der Ausfüh-

zung eines Bauvorhabens wiederholt gegen Vorschriften dieses Gesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass diese Beauftragten ...“.

Abs. 5:

Hier regen wir an, auch für die Benennung der am Bau Beteiligten als Zeitpunkt die „Anzeige des Baubeginns“ vorzusehen (vgl. § 68 Abs. 1 BauO NRW-E). Andernfalls steht zu befürchten, dass die Mitteilungspflicht regelmäßig versäumt oder vollständig missachtet wird.

Zu § 57 BauO NRW-E (Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser)

In *Abs. 1* ist eine Klarstellung dahingehend erforderlich, dass ein Wechsel des/der Entwurfsverfassers/Entwurfsverfasserin der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen ist.

Zu § 60 BauO NRW-E (Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden)

In *Abs. 1 Nr. 3 Bst. a* sollte eine Öffnungsklausel zwecks Harmonisierung mit dem Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit (GkG NRW) aufgenommen werden.

Zu § 61 BauO NRW (Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden)

Abs. 4:

Die Klarstellung ist zu begrüßen, nach der die Bauaufsichtsbehörde für die Prüfung von Brandschutzkonzepten Sachverständige heranziehen darf. In den VV sollte klargestellt werden, inwieweit bei der Heranziehung vergaberechtliche Vorschriften zu beachten sind.

Abs. 7:

Der neue Absatz enthält eine Regelung, wann die Bauaufsichtsbehörden die Beseitigung formell und materiell illegaler Anlagen zu beseitigen haben und unter welchen Voraussetzungen eine Duldung möglich ist. Die Voraussetzungen sind erläuterungsbedürftig, z.B. wer für den Nachweis zuständig sein soll, dass ein Gebäude mit geänderter Nutzung genehmigungsfähig ist und ob es erforderlich ist, dass das Gebäude dann auch der geänderten Nutzung tatsächlich zugeführt wird. Darüber hinaus wird die Fristenlösung (vor 1960) von Betroffenen als willkürlich empfunden werden. Ebenso, dass es für die Wirksamkeit der Fristenlösung auf die Kenntnis der Behörde seit mehr als 10 Jahren ankommen soll. Da die Duldungsvoraussetzungen zudem kumulativ vorliegen müssen, müsste die Bauaufsichtsbehörde auch dann einschreiten, wenn von einer baulichen Anlage keine konkrete Gefahr ausgeht und auch nachbarliche Belange nicht betroffen sind, aber beispielsweise die Errichtung nach 1960 erfolgt ist. Ein Ermessensspielraum zum "Ob" des bauaufsichtlichen Einschreitens soll demnach zukünftig nicht mehr bestehen. Diese Regelung ist zu restriktiv. Zum sachgerechten Umgang mit Einzelfällen halten wir auch weiterhin einen Ermessensspielraum für die Bauaufsichtsbehörden für erforderlich. Im Übrigen sind uns zum bisherigen Umgang der Bauaufsichtsbehörden mit diesen Fällen keine Probleme aus der Praxis bekannt geworden, so dass wir auch eine Streichung des *Abs. 7* insgesamt als sachgerecht erachten.

Zu § 64 BauO NRW-E (Genehmigungsfreie Vorhaben)

Die nach § 65 Abs. 1 Nr. 33 b) BauO NRW geltende Genehmigungsfreiheit hinsichtlich Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung ist nicht mehr vorgesehen. Dies wird begrüßt. Die Praxis hat gezeigt, dass gerade in den Gebieten, die spezifische

Vorgaben durch Gestaltungssatzungen haben, diese Vorgaben nicht beachtet werden. Wenn die Werbeanlagen dann im Nachhinein an entsprechende Satzungen angepasst werden müssen, entstehen entsprechende Mehraufwendungen für die Gewerbetreibenden. Darüber hinaus wird die Bauaufsicht mit aufwendigen Ordnungsverfahren belastet. Zudem ist ein Genehmigungsverfahren für Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung in der Regel einfach und für den Bauherrn auch mit weniger Kosten verbunden als bei einem nachträglichen ordnungsbehördlichen Vorgehen.

In der Regelung des *Abs. 1 Nr. 43* wird die Begrenzung „für die Dauer der Veranstaltung“ gestrichen. Auch dies ist zu begrüßen. So wäre z. B. bei einem Trödelmarkt eine Werbeanlage nur am Tag des Trödelmarktes selbst genehmigungsfrei. In diesen Fällen macht eine Werbeanlage jedoch nur dann Sinn, wenn sie einige Zeit vor der Veranstaltung aufgestellt werden kann.

Zu § 65 BauO NRW-E (Genehmigungsfreie Anlagen)

Es wird begrüßt, dass Brandmelde- und Alarmierungsanlagen (BMA) und elektrische Anlagen (ELA) weiterhin genehmigungspflichtig sollen. Im Referentenentwurf vom 23.06.2015 war in den Nummern 8 und 9 hingegen eine Genehmigungsfreiheit vorgesehen. Die Erfahrung zeigt aber, dass die hoheitliche behördliche Begleitung der Ausgestaltung der BMA und ELA in Bezug auf

- den organisatorischen Brandschutz (Notfall- und Evakuierungsplan und zu beachtende brandschutztechnische Ausstattungen, insbesondere in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen),
- die Dokumentation und Rechtssicherheit der mit der BMA und ELA kompensierten Verstöße im Bestand,
- die konsequente Beachtung der VDE-Richtlinien und Schutzkategorien,
- die Beachtung der speziellen Aufsichtbedingungen der ortsansässigen Feuerwehr und
- die Beachtung z. B. von Vorschriften der SBauVO – Hochhäuser, z. B. Überwachung in Installationsschächten und -kanälen

notwendig, sinnvoll und praxisgerecht ist.

Trotz bestehender Normen für die Errichtung einer BMA werden notwendigerweise zu betrachtende und umzusetzende Randbedingungen (z. B. Leitungsverlegung, Unterdeckenqualitäten) erfahrungsgemäß nicht berücksichtigt. Bei einer Genehmigungsfreistellung bestünde auch eine Diskrepanz zur PrüfVO NRW vom 11.10.2014, wonach die technischen Anlagen von den Prüfsachverständigen auf das bestimmungsgemäße Zusammenwirken (Wirk-Prinzip-Prüfung) geprüft werden müssen.

Eine weitere Diskrepanz ergäbe sich in Bezug auf § 9 BauPrüfVO NRW, wonach die ELA, die BMA und die elektrischen Anlagen Pflichtbestandteil des Brandschutzkonzeptes sein müssen. Würden die Anlagen genehmigungsfrei, müssten auch diese Pflichtpunkte entfallen.

Zu § 67 BauO NRW – alt (Freistellungsverfahren)

Die Aufhebung des Freistellungsverfahrens wird ausdrücklich begrüßt, da die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich zu mehr Rechtssicherheit für den Bauherrn führt. Häufig waren/sind aufgrund der Nichteinhaltung des Bebauungsplans ordnungsbehördliche Verfahren notwendig, die in der Regel erst dann beginnen, wenn das

Bauvorhaben schon erheblich fortgeschritten oder schon beendet ist.

Die Reduzierung des Genehmigungsverfahrens hat nach 1996 jedoch zu einem deutlichen Personalabbau in den Bauaufsichtsbehörden geführt. Es ist nach den Ergebnissen der vom MBWSV durchgeführten Abfrage bei 26 Kommunen davon auszugehen, dass der durch die Abschaffung des Freistellungsverfahrens in den unteren Bauaufsichtsbehörden entstehende personelle Mehraufwand nicht vollständig durch die Gebühreneinnahmen gedeckt werden kann. Insbesondere im Bereich der Kreise ist nach unseren Informationen sowie auch nach der vorgelegten Kostenfolgeabschätzung aus diesem Grund eine gewisse Mehrbelastung zu erwarten. Wir gehen jedoch davon aus, dass die für einen Mehrbelastungsausgleich geltende Wesentlichkeitsschwelle in diesem Fall nicht überschritten wird, da es sich angesichts der zu erwartenden Höhe hier nicht um eine wesentliche Mehrbelastung im Sinne von § 1 Abs. 1 KonnexAG handelt. Es wird allerdings notwendig sein, die entsprechenden Gebührentatbestände zu überarbeiten, damit künftig möglichst eine Kostendeckung erfolgen kann.

Zu § 68 BauO NRW-E (Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger)

Nach *Abs. 1* sind die Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger der Bauaufsichtsbehörde künftig nicht erst „spätestens bei Baubeginn“, sondern bereits mit der Anzeige des Baubeginns einzureichen. Dies stellt eine wichtige Verbesserung dar. Die Praxis zeigt, dass diese Bescheinigungen den Bauaufsichtsbehörden regelmäßig weder fristgerecht noch vollständig vorgelegt werden. Die Vorlagepflicht muss zur erforderlichen Mindestprüfung auf den Zeitpunkt der Baubeginnanzeige vorverlagert werden, um der Bauaufsicht eine rechtzeitige Möglichkeit zur Prüfung der erforderlichen Bescheinigungen einzuräumen.

Begrüßt wird weiterhin, dass – anders als im Referentenentwurf vom 23.06.2015 vorgesehen – in *Abs. 1 S. 5 u. 6* die Regelung des § 68 Abs. 5 BauO NRW beibehalten werden soll, wonach die Bauaufsichtsbehörden Standsicherheitsnachweise prüfen können. Die Abschaffung dieser Option hätte Probleme bei den Bauaufsichtsbehörden ausgelöst, die das entsprechend fachlich qualifizierte Personal vorhalten. Diese Personen zählen zu den nach § 60 Abs. 3 BauO NRW-E auch künftig erforderlichen Fachkräften und erfüllen wichtige Aufgaben in der Beurteilung von Gefahrenlagen und Bauzuständen im Rahmen der Bauüberwachung. Die Wahloption ist insbesondere für Bauaufsichtsbehörden mit entsprechendem Fachpersonal unbedingt erforderlich und darf nicht entfallen.

Zu § 75 BauO NRW-E (Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit)

Abs. 5 sieht vor, dass dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Aufgrund des Wortlauts besteht Unklarheit, in welcher Weise und in welcher Frist dies zu geschehen hat. Wesentlich problematischer ist aber die verfolgte Intention des Gesetzentwurfs, die nicht zu den übrigen Absätzen des § 75 passt.

Nach der Begründung soll Menschen mit Behinderungen ausdrücklich die Möglichkeit gegeben werden, Anregungen zum Bauvorhaben vorzutragen. Zugleich wird aber klargestellt, dass solche Stellungnahmen keinen Einfluss auf die Entscheidungskompetenz der Bauaufsichtsbehörde haben und Mehrkosten für den Antragsteller nicht entstehen sollen. Dies ist in Anbetracht der gebundenen Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nur selbstverständlich.

Die Regelung ist daher aber im Ergebnis als praxisfern anzusehen: Wenn die Rechte der Menschen mit Behinderungen wirklich gestärkt werden sollen, müsste man die mit einer Stellungnahme angeregten Verbesserungen konsequenterweise auch aufgreifen. Dies könnte jedoch im Zweifelsfalle nur durch Änderungen der Bauvorlagen geschehen und wäre dann letztlich doch mit Verzögerungen und Mehrkosten verbunden. In der künftigen Praxis steht damit zu befürchten, dass die Stellungnahme vom Antragsteller häufig schlicht ignoriert werden und es sich letztlich nur um zusätzlichen bürokratischen Aufwand handeln würde. Hiermit wäre aber niemandem gedient.

Statt also eine Verfahrensvorschrift mit reinem Symbolcharakter einzuführen, die zudem bei den Stellungnehmenden für unnötige Frustration sorgen wird, muss vielmehr die bautechnische Umsetzung der Barrierefreiheit in den entsprechenden Normen klarer geregelt werden (s.o.). Zugleich muss unbedingt der in § 54 Abs. 1 enthaltene Begriff „erforderlicher Umfang“ im Gesetz selbst oder in den VV näher erläutert und konkretisiert werden. Gleiches gilt für den Begriff „unverhältnismäßigen Aufwand“ in § 54 Abs. 2. Die Unbestimmtheiten der Rechtsbegriffe im Zusammenhang mit der Barrierefreiheit können keinesfalls durch Regelungen wie den Vorschlag in *Abs. 5* kompensiert werden. Werden den Beteiligten jedoch klare Vorgaben an die Hand gegeben, wird es auch ausreichen, wenn die Entwurfsverfasser über die nötige Sachkunde verfügen und die Einhaltung der Anforderungen an die Barrierefreiheit zweifelsfrei den Entwurfsunterlagen entnommen werden kann.

Zu § 77 BauO NRW-E (Baugenehmigung und Baubeginn)

Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen (*Abs. 1 Satz 4*). Wir schlagen vor, auf das Erfordernis der förmlichen Zustellung zu verzichten. Zum einen gilt auch bei Versendung der Baugenehmigung mit einfacher Post eine Zugangsfiktion (Bekanntgabe des Verwaltungsakts am dritten Tag nach Absendung, § 41 Abs. 2 VwVfG NRW), so dass eine genaue Fristberechnung weiterhin möglich ist. Zum anderen senkt der Verzicht auf die Zustellung sowohl die Kosten als auch den Aufwand für die Bauaufsichtsbehörden.

Die Aufbewahrungspflicht in *Abs. 4* wird ausdrücklich begrüßt. Allerdings ist zu sehen, dass nach den Erfahrungen einzelner Archive in den Städten von Bürgerinnen und Bürgern bei Akteneinsicht vorwiegend Unterlagen zur Genehmigungslage und zur Statik verlangt werden. Selbst große Unternehmen verfügen nach 40 Jahren nicht mehr über die ursprünglichen Statiken. Bei Umbauten müssten dann mit erheblichem Aufwand neue Statiken erstellt werden, mit einer Übergabe an den Rechtsnachfolger/den nächsten Eigentümer ist bei schwierigen Eigentumsverhältnissen (Zwangsvollstreckungen etc.) nicht zu rechnen.

Zu § 78 BauO NRW – alt (Typengenehmigung)

Im vorliegenden Entwurf ist keine Regelung zur Erteilung von Typengenehmigungen mehr vorgesehen, wie dies noch in § 78 der geltenden Bauordnung der Fall ist.

Der anhaltende Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland stellt eine enorme Herausforderung für den Bund, die Bundesländer und die Kommunen dar, die auch schnelle Lösungen für den Wohnungsbau zur dauerhaften Wohnraumversorgung von bleibeberechtigten Migranten erfordert. Auf der Suche nach pragmatischen Lösungen gilt es auch die Bauzeit für Wohngebäude zu optimieren. Dies kann u. a. durch die Serienfertigung im Wohnungsbau

erreicht werden, in dem durch Unternehmen der Bauindustrie Wohngebäude in Modul- bzw. Systembauweise serieller Fertigung angeboten werden. Die qualitativ hochwertigen, aber dennoch kostengünstigen Wohneinheiten können nach Aussage des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie schnell zur Verfügung gestellt werden. Dazu gilt es, entsprechende Typengenehmigungen für die Baumodule zu erteilen, die dazu führen, dass die in der Typengenehmigung entschiedenen Sachverhalte von den Bauaufsichtsbehörden nicht mehr geprüft werden können und so zu einer Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens führen.

Nach Absprache des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit und dem Bundesverband Bausysteme arbeitet das Deutsche Institut für Bautechnik zurzeit intensiv an den notwendigen Typenprüfungen, Typenzulassungen und bauaufsichtlichen Stellungnahmen.

§ 78 BauO NRW a.F. sollte daher beibehalten werden, um die o.g. Möglichkeiten auch in Zukunft ausschöpfen zu können und in Einklang mit den politischen Verlautbarungen zur bundesweiten Vereinfachung zu Genehmigung von Typenbauten zu stehen.

Zu § 80 BauO NRW-E (Fliegende Bauten)

Durch das Hinzufügen von Tatbeständen der Genehmigungsfreiheit von fliegenden Bauten ist keine Reduzierung von Arbeitsumfängen zu erwarten, da es sich um Fälle handelt, die bereits in der Vergangenheit entsprechend behandelt wurden. Es hat insofern nur eine Klarstellung stattgefunden. Die Zahl der Kinderfahrgeschäfte nach *Abs. 2 Nr. 2* ist marginal.

Zu § 83 BauO NRW-E (Bauzustandsbesichtigung)

Es ist sachgerecht, (nur) diejenigen, die das Geschehen auf der Baustelle leiten, auch zur Anzeige der Fertigstellung zu verpflichten. Daher wird begrüßt, dass in *Abs. 2* die Fertigstellungsanzeige vorrangig durch die Bauleiterin oder den Bauleiter und nur subsidiär durch die Bauherrin oder den Bauherrn vorgesehen ist.

Zu § 84 BauO NRW-E (Baulast und Baulastenverzeichnis)

Wenn gem. § 84 BauO NRW zukünftig auch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Baulastenerklärungen beglaubigen dürfen, erscheint ein Hinweis auf § 2 Abs. 2 VermKatG NRW (Wahrnehmung der Aufgaben) sinnvoll.

Zu § 85 BauO NRW-E (Bußgeldvorschriften)

Es sollte geprüft werden, die Verletzung der Aufbewahrungspflichten nach § 77 Abs. 4 BauO NRW-E als Bußgeldtatbestand aufzunehmen.

Die Nutzung von Stellplätzen generell auf Nutzer oder Besucher baulicher Anlagen zu beschränken (*Abs. 1 Nr. 6*) ist nicht Inhalt des zum Bußgeld bestellten Sachverhaltes und kann praktisch nie nachvollzogen werden.

In *Abs. 3* wurde die Höhe der maximal zu verhängenden Bußgelder verdoppelt. Diese "Aufstockung" ist nicht erforderlich, da nach unserer Kenntnis schon der bisherige maximal mögliche Bußgeldrahmen in der Praxis nicht annähernd ausgeschöpft wurde.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die maximalen Bußgelder detaillierter den einzelnen Ordnungswidrigkeitentatbeständen zuzuordnen.

Zu § 88 BauO NRW-E (Örtliche Bauvorschriften)

Es erscheint verfehlt, den Gemeinden die Befugnis zur Festlegung von Anforderungen zu Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen zu nehmen. Die Begründung für die Änderung der Ermächtigung ist nicht stichhaltig. Danach soll es den Eltern der Kleinkinder überlassen werden, ob und welches Spielgerät von ihnen bereitgestellt und damit auch instand gehalten wird. Insoweit wird der Einfluss der Eltern (die bei Mehrfamilienhäusern in der Regel nur Mieter sind) auf die Ausstattung und Instandhaltung der Kinderspielflächen überschätzt. Hierdurch besteht die Gefahr, dass wirtschaftliche Überlegungen des Bauherrn zu Lasten der Spielflächen ausfallen. Es bleibt außerdem Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden, im Rahmen der Satzungskompetenz auch für die (wechselnden) Anforderungen des demografischen Wandels angemessene Regelungen zu schaffen und ggf. zu ändern oder zu flexibilisieren. Zum Wohle der Kinder muss es den Städten und Gemeinden daher weiterhin gestattet sein, durch Satzung die Anforderungen an die Ausstattung und den Unterhalt der Spielplätze zu regeln.

Zu § 90 BauO NRW-E (Inkrafttreten, Außerkrafttreten, eingeleitete Verfahren)

Bei der Einführung der neuen Landesbauordnung sollte vom Gesetzgeber insgesamt dringend berücksichtigt werden, dass den Bauaufsichtsbehörden ausreichend Zeit für zusätzliches Personal, fachliche Einarbeitung, Schulungen und Umstellungen bleibt, da es sich bei den Änderungen um umfassende Neuerungen – durch die neue Nummerierung der Paragraphen auch EDV-technischer Art – handelt. Hierzu müssen die wesentlichen neuen Inhalte der Landesbauordnung feststehen. Die Übergangsfrist von einem Jahr ist daher zu begrüßen. Sofern es bei dem vom Gesetzentwurf bislang verfolgten Entfall der Stellplatzpflicht bleibt, ist diese Übergangsfrist für die Schaffung von Stellplatzsatzungen jedoch keinesfalls ausreichend.

Erforderlich ist auch eine Übergangsregelung zum Umgang mit Bauanträgen, die auf der Basis des geltenden Rechts gestellt, aber nicht vor Inkrafttreten der Neuregelungen abgeschlossen werden.

Darüber hinaus muss zwingend eine zeitnahe/zeitgleiche Anpassung der „Schnittstellenrechte“ erfolgen. Hier sind in erster Linie neben der erforderlichen Verfügbarkeit einer Verwaltungsvorschrift die Bauprüfverordnung und die allgemeine Verwaltungsgebührenordnung zu nennen.

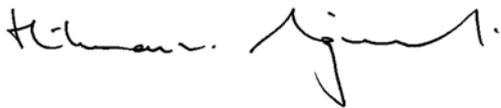
Weitere Anregungen

Für die Bauaufsichtsbehörden sollte eine Ermächtigungsgrundlage zur Anforderung von Bauvorlagen geschaffen werden, damit sie prüfen kann, ob die entsprechende Anlage gegen materielle Vorschriften des öffentlichen Rechts verstößt (vgl. VG Münster vom 16.12.2013, 2 K 28833/13).

Es sollte eine Rechtsnachfolgeregelung nicht nur für die Baugenehmigung sondern auch für bauaufsichtliche Verfügungen geschaffen werden: Ein besonderes Problem im Zusammenhang mit der Ordnungspflicht ist der Pflichtenübergang auf den Rechtsnachfolger. Während früher von der Höchstpersönlichkeit der Ordnungspflicht ausgegangen wurde, ist es heute unstrittig, dass die durch eine Ordnungsverfügung konkretisierte bauordnungsrechtliche Verpflichtung übergangsfähig ist, und zwar sowohl auf den Gesamt- (Erbschaft), als auch auf den Einzelrechtsnachfolger (Kaufvertrag/ Zwangsversteigerung). Es kommt aber hierbei auf den Inhalt der bauaufsichtlichen Verfügung und die Art der Rechtsnachfolge an. Sinnvoll wäre deshalb, eine spezielle Regelung in die Landesbauordnung aufzunehmen. In einigen Landesbauordnungen ist der Übergang der Ordnungspflicht bereits gesondert geregelt.

Für eine Berücksichtigung unserer Stellungnahme wären wir dankbar.

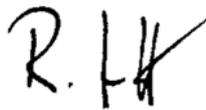
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen