



AWI Hessen – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände

Stellungnahme

Zum Gesetzentwurf zur Novellierung der Hessischen Bauordnung des Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung des Landes Hessen.

Vorwort

Gegenstand der schriftlichen Stellungnahme ist der vorliegende Gesetzentwurf zur Novellierung der Hessischen Bauordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung des Landes Hessen.

Die bestehende Hessische Bauordnung ist bis zum 31. Dezember 2010 befristet und soll liberalisiert werden, um das Bauen in Hessen weiter zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Die Wahlmöglichkeit des Baugenehmigungsverfahrens ist nach den bisherigen Erfahrungen unverzichtbar. Die AWI Hessen begrüßt daher die Aufnahme der Wahlmöglichkeit von den Übergangsvorschriften in den festen Bestandteil der Verwaltungsverfahren.

Weiterhin begrüßt die AWI Hessen ausdrücklich die Streichung der Ermächtigungsgrundlage für Kommunen, den Einsatz regenerativer Energien flächendeckend zu erzwingen und dies auch mit Belangen des Klimaschutzes und lokaler Mitverantwortung zu begründen. Aus Sicht der AWI Hessen sind Zwangsmaßnahmen auf dem Gebiet der Energiepolitik nicht hilfreich. Wir halten es für wirkungsvoller, Rahmenbedingungen zu schaffen, die freiwillige Investitionen in energiesparende Maßnahmen begünstigen.

Aus Sicht der AWI Hessen steht der Gesetzentwurf allerdings im Widerspruch zu den Zielen der Liberalisierung, wenn es um den Brandschutz geht. Vor diesem Hintergrund bleibt es auch im aktuellen Entwurf unverständlich, dass der hessische Gesetzgeber mit der Einbeziehung des Wohnungsbestandes bei der Rauchwarnmelderpflicht weit über Regelungen,

wie sie in anderen Ländern erfolgt sind, hinausgeht. Der Gesetzgeber sollte vielmehr auf Eigenverantwortung und Eigeninitiative setzen, insbesondere in Gefahrenabwehrbereichen, in denen den Begünstigten solche Maßnahmen auch zumutbar sind. Durch eine Einbau- und Betreuungspflicht, die bei Vermietern angesiedelt wird, werden Verpflichtungen auferlegt, die sowohl bei Vermietern als auch bei Mietern zu Folgebelastungen führen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Gesetzgebung in Nordrhein-Westfalen, die sich ebenfalls für das Prinzip der Eigenverantwortung ausspricht.

Darüber hinaus sieht die AWI Hessen einen engen Zusammenhang zwischen Liberalisierungsschritten und Vereinfachungen beziehungsweise Klarstellungen von Regelungen, die bislang in der Praxis und aufgrund der Rechtsprechung die Nutzung der vom Gesetzgeber intendierten Liberalisierungen behindern.

Unter anderem durch die Anforderungen des Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramms der Bundesregierung sind unsere Mitglieder vornehmlich durch die Bestandsentwicklung von Gebäuden und Quartieren betroffen. Für die Umsetzung dieser dadurch generierten Gesetze und Verordnungen und für den Bestandserhalt sind daher sachgerechte Liberalisierungen für die Umsetzung der Maßnahmen außerordentlich wichtig.

Die Einführung der diversen Vereinfachungen beim Verfahrensrecht seit der Novelle 1993 hat dazu geführt, dass die Anforderungen der Hessischen Bauordnung im Wohnungsbau bis zur Hochhausgrenze nicht mehr Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sind.

Mit Blick auf die verbliebene „Zielgruppe“ der Planer, Architekten und Bauherren wäre es wünschenswert, wenn die HBO insgesamt verständlicher, eindeutiger und praxisorientierter werden würde.

Aus diesen Gründen geht die AWI Hessen in ihrer Stellungnahme zum einen auf notwendige Klarstellungen innerhalb der Hessischen Bauordnung ein. Zum anderen möchten wir auf bestehende Hemmnisse bei der Bestandsentwicklung durch die aktuelle Hessische Bauordnung hinweisen und mögliche Lösungsansätze aus Sicht unserer Mitglieder aufzeigen.

Zu den für die Bestandsentwicklung erforderlichen Liberalisierungen

1. Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder

Die Herausnahme der Ermächtigung zur Zwangsablösung bei Garagen und Stellplätzen durch die Kommune wird begrüßt. Die Forderung von notwendigen Stellplätzen, dem Verbot zum Bau und der erzwungenen Ablösung bringen spürbare Investitionshemmnisse mit sich.

2. Maisonettewohnungen über mehr als zwei Geschosse

Gemäß § 31 (1) der HBO dürfen sich Maisonettewohnungen ab Gebäudeklasse 3 (Gebäude, deren Oberkante des Rohfußbodens des höchstgelegenen Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden oder möglich ist, oberhalb von 7 Meter liegt) nur über maximal 2 Geschosse und über eine maximale Brutto-Grundfläche von 200m² erstrecken.

Diese Einschränkung verhindert den Bau von größeren Maisonettewohnungen an Standorten mit einer hohen städtebaulichen Dichte. Dies betrifft insbesondere Eigentumsmaßnahmen.

Die Mischung von Maisonettewohnungen mit Geschoßwohnungen ermöglicht zeitgemäße Mischtypologien als Alternative zwischen „Stapelwohnungsbau“ und „Einfamilienhausteppich“.

Das Schutzziel hinter der Forderung – die Begrenzung von Fluchtweglängen im Brandfall – ist in § 31 (2) der HBO - ausreichend definiert:

„Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein notwendiger Treppenraum oder ein Ausgang ins Freie in höchstens 35m Entfernung erreichbar sein.“

Wenn diese Forderung eingehalten wird, erübrigt sich eine weitere Einschränkung durch Begrenzung der Brutto-Grundfläche oder der Geschosshöhe, da bei Erweiterung der Wohnung auch die Fluchtweglängen zunehmen. Hier wird dann eine evtl. weitere Fluchtwegmöglichkeit, bedingt durch die Überschreitung der 35 Meter, automatisch notwendig.

Vorschlag:

Anhebung der maximalen Brutto-Grundfläche von 200 auf 400m². Diese Grenze ist auch an anderer Stelle der HBO bereits gefordert (z.B. für Öffnungen in Decken innerhalb einer Nutzungseinheit, siehe §28 (2)).

Verzicht auf die Beschränkung auf maximal zwei Geschosse. Die 35m Regel ist ausreichend.

3. Feuerwehruzufahrten

Bei bestehenden Gebäuden findet sich regelmäßig die Situation, dass einzelne Wohnungen nicht über einen zweiten Rettungsweg gemäß aktueller HBO verfügen. §13 (1) der HBO kann so gelesen werden, dass funktionierende erste und zweite Rettungswege auch bei älteren Gebäuden immer gefordert sind.

Zu dieser Frage gibt es einen Beschluss des VGH Kassel vom 18.10.1999, der aber im Grunde eine Prüfung im Einzelfall fordert. Diese Situation ist für Planer und Vermieter unbefriedigend und rechtlich unsicher.

Vorschlag:

Hier bedarf es einer Klarstellung, unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit, zur Erfordernis von Rettungswegen.

Zu den notwendigen Klarstellungen der Hessischen Bauordnung**1. Das Recht der Wahlfreiheit**

In den Übergangsvorschriften der geltenden Fassung war das Recht der Wahlfreiheit in §78 (10) folgendermaßen formuliert:

(10) Bis zum 31. Dezember 2010 kann die Bauherrschaft bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung (§ 56) unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 57 oder § 58 sowie bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 58 verlangen.

Im vorliegenden Referentenentwurf wird dieses Wahlrecht nicht mehr explizit erwähnt. In den einzelnen Paragraphen wird im Grunde nur der Prüfumfang definiert, wenn ein entsprechender Antrag gestellt wurde. Dass ein solcher Antrag überhaupt gestellt werden kann, wenn das entsprechende Verfahren ohne expliziten Antrag nicht zur Anwendung kommen würde, ist im neuen Gesetz nicht mehr ohne weiteres erkennbar.

Vorschlag:

Der Grundsatzparagraf am Beginn des Verfahrensrechts wird um einen neuen Absatz 3 ergänzt:

§ 54 Grundsatz

(3) Die Bauherrschaft kann bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung (§ 56) unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 57 oder § 58 sowie bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 58 verlangen.

Die entsprechenden Einschübe in den einzelnen Paragraphen könnten damit entfallen. Der Gesetzestext würde damit nicht länger aber eindeutig und klar verständlich.

2. Verantwortlicher Bauleiter nach HBO

Die Bauleiter unserer Mitgliedsunternehmen verfügen häufig nicht über eine große Bauvorlageberechtigung. In §51 (2) Bauleitung ist gefordert:

„Die Bauleitung darf nur übernehmen, wer über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt; für die Mindestqualifikation gilt §49 Abs. 6 entsprechend.“

Dieser pauschale Verweis auf §49 (6) (die sog „kleine Bauvorlageberechtigung“) kann im Konfliktfall so interpretiert werden, dass ein Bauleiter mit kleiner Bauvorlageberechtigung auch nur Bauvorhaben im dort genannten Umfang leiten darf. Für größere Bauvorhaben fehlt ihm die Sachkunde im Sinne von §51 (2). Unsere Unternehmen setzen seit Jahrzehnten Bauleiter ohne große Bauvorlageberechtigung ein. Hier würde eine Klarstellung im Gesetzestext die Rechtssicherheit für die vor Ort tätigen Personen deutlich erhöhen.

Vorschlag:

Die Mindestqualifikation nicht mit pauschalem Verweis auf §49 (6) sondern durch explizit genannte Kriterien regeln. Hier wäre auch denkbar, dass die Sachkunde durch langjährige Erfahrung nachgewiesen werden kann.

3. Einstufung von Wohngebäuden in eine Gebäudeklasse nahe der Hochhausgrenze

In den Beständen unserer Mitglieder befinden sich zahlreiche Gebäude, die in den 60er Jahren so geplant und gebaut wurden, dass das oberste bewohnte Geschöß noch gerade unterhalb der Hochhausgrenze von 22 Meter lag. Häufig befindet sich darüber ein weiteres Geschöß zur Aufnahme von Technik- oder Trockenräumen. Ist in diesem unbewohnten Geschöß die Herstellung von Aufenthaltsraum durch ausreichend lichte Höhe, Belichtung usw. im Prinzip **möglich**, muss das Gebäude nach heute gültiger HBO bei einer Modernisierung/einem Bauantrag als Hochhaus/Sonderbau eingestuft werden:

HBO §2 (3)

„Höhe im Sinne des Satz 1 ist das Maß der Oberkante des Rohfußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden **oder möglich ist**, über der Geländeoberfläche im Mittel.“

Da diese Gebäude auch damals nicht als Hochhäuser geplant wurden, können die damit verbundenen Anforderungen – insbesondere an die Rettungswege/Sicherheitstreppenhaus - regelmäßig nicht erfüllt werden. Die betroffenen Gebäude werden bei den jeweiligen Bauaufsichtsämtern in den entsprechenden Listen auch nicht als Hochhäuser geführt. Sie wurden dadurch in der Vergangenheit bei den wiederkehrenden Prüfungen auch nicht berücksichtigt.

Vorschlag 1

Den Zusatz „(...) **oder möglich ist**“ in der geplanten Novelle zu streichen und als Kompensation die Umwandlung von solchen Flächen/Geschossen in Aufenthaltsraum einer strikten Genehmigungspflicht – vergleichbar mit dem Abbruch von Gebäuden - unabhängig von der Gebäudeklasse zu unterwerfen. Die Umwandlung wäre dann nur möglich, wenn die aktuellen Anforderungen der höheren Gebäudeklasse voll erfüllt werden können. Das brandschutztechnische Schutzziel – sichere Rettung von Menschen auch oberhalb der Hochhausgrenze - bliebe dadurch in vollem Umfang erhalten.

Vorschlag 2

Verpflichtet sich der Eigentümer durch Baulast o.ä. dauerhaft auf eine Umnutzung von solchen Geschossen zu Aufenthaltsräumen zu verzichten, kann eine Einstufung in die Gebäudeklasse erfolgen, die sich ohne dieses Geschoss ergeben würde. An einer Umwandlung solcher Räume in Aufenthaltsräume besteht in den Beständen der Unternehmen regelmäßig kein Interesse.

Frankfurt am Main, 30. April 2010