

**Gesetzentwurf der Landesregierung
Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drucksache 17/12033)**

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW)

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) ist die berufsständische Interessenvertretung von mehr ca. 32.000 Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern, die als Anwender der Landesbauordnung in freiberuflicher und angestellter Tätigkeit ebenso wie in den Behörden unmittelbar von dem Gesetzentwurf betroffen sind.

Vorbemerkung

Die AKNW begrüßt den Gesetzentwurf, der durch Klarstellungen, aber auch weitere Verbesserungen den transparenten, umfassenden Dialogprozess zu einer modernen Bauordnung fortführt. Zuletzt konnte die AKNW in der Baukostensenkungskommission Einzelanregungen geben, von denen viele in dem nun vorliegenden Regierungsentwurf berücksichtigt werden konnten. Hierfür dankt die AKNW der aktuellen Landesregierung und betont, dass ein kritischer, an der Sache orientierter Dialog mit allen Parteien immer möglich ist und war.

Zu § 6 Abs. 5: Abstandflächen in Kerngebieten

Die AKNW begrüßt die vorgesehene Ergänzung. Dies ermöglicht verdichtetes Bauen im Kerngebiet. Es bietet sich an, in der Begründung darauf hinzuweisen, dass mit der Ergänzung eine – seinerzeit auf die Schmalseiten bezogenen - Regelung aus § 6 Abs. 6 BauO NRW 2000 fortgeführt wird.

Zu § 6 Abs. 7: Privilegierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung

Die AKNW begrüßt die vorgesehenen Änderungen, die höhere energetische Standards ermöglichen. War im Referentenentwurf die Einbeziehung der Bekleidung in diese Maße vorgesehen, wird nun auf diese Klarstellungen für die Praxis verzichtet. Es bietet sich an, die Begründung entsprechend anzupassen, die in der vorliegenden Fassung noch die Formulierung des Referentenentwurfs übernimmt. Letztlich muss immer durch eine sorgfältige energetische Planung geprüft werden, ob und welche Ausbildung einer Bekleidung in den nun neu geregelten Maßen möglich ist.

Zu § 6 Abs. 8: Abstandsflächenrechtliche Privilegierungen

Die AKNW begrüßt die vorgesehenen Änderungen in mehrfacher Hinsicht. Zunächst dienen die neue Formulierung und Gliederung in Nrn. 1 bis 6 der redaktionellen Klarstellung.

Des Weiteren ermöglicht die Neufassung, dass nun auch Garagen abstandsflächenrechtlich privilegiert sind, wenn sie in funktionaler Einheit mit dem Hauptgebäude stehen. Damit wird eine langjährige diesbezügliche Anregung der AKNW aufgegriffen. Diese Änderung „korrigiert“ die Rechtsprechung des OVG NRW, die die Privilegierung einer Grenzgarage dann entfallen ließ, wenn die Garage Bestandteil des Hauptbaukörpers wurde. Die Änderung ist nicht zuletzt aus gestalterischen Gründen zu begrüßen.

Ferner können nun (wieder) Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 KW und Wärmepumpen in den Gebäuden nach Nr. 1 untergebracht werden. Dies erscheint im Sinne des kosten- und flächensparenden Bauens angebracht. Richtigerweise wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch zur FeuVO gesehen wird. Die AKNW geht davon aus, dass in der Folge die FeuVO NRW angepasst wird.

Die explizite Aufführung überdachter Stellplätze dient der Klarstellung für „Carports“ und wird begrüßt, ebenso die nun vorgesehene Privilegierung von Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nr. 1.

Zu § 6 Abs. 9: Privilegierung nachträglich angebaute Aufzüge

Die AKNW begrüßt, dass die bislang auf Wohngebäude eingegrenzte Regelung im Sinne einer inklusiven Gesellschaft und des kostensparenden Bauens nun auch auf Nichtwohngebäude ausgeweitet wird. Dabei ist selbstverständlich, dass mit dem eröffneten Spielraum gestalterisch verantwortungsvoll umgegangen werden muss.

Zu § 6 Abs. 11: Privilegierte Änderungen und Nutzungsänderungen

Die AKNW kann die Klarstellung nachvollziehen, wenn sich zulässige Änderungen und Nutzungsänderungen nicht auf bereits privilegierte Gebäude und Garagen nach Abs. 8 beziehen.

Zu § 7: Teilung von Grundstücken

Die Neuregelungen entsprechen dem § 7 der hessischen Bauordnung, die im Vergleich mit den übrigen Länderregelungen sehr detailliert auf die Teilung eingeht.

In Abs. 1 werden neben der Teilung des bebauten Grundstücks weitere Fallkonstellationen aufgenommen. Dies betrifft die Fälle, dass die Bebauung genehmigt ist oder dass das Grundstück genehmigungsfrei bebaut werden kann. Die AKNW bittet darum, den häufigen Fall, dass die Baugenehmigung und die Teilung gleichzeitig beantragt werden, mit aufzunehmen. Durch die gleichzeitige Bearbeitung wird eine Beschleunigung erwartet (siehe in dieser Frage <https://www.aknw.de/aktuelles/news/details/news/teilung-von-unbebauten-grundstuecken-rote-grenzen-weiterhin-moeglich>)

Grundsätzlich mag die Einbeziehung von öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren und die verkürzte Frist zur Genehmigungsfiktion (von zwei auf einen Monat) der Beschleunigung dienen und wird daher begrüßt. In welchem Umfang Eigentümer in ihrer Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt die Möglichkeit nutzen werden, statt einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde die Unbedenklichkeitsbescheinigung eines öbVIs vorzulegen, bleibt abzuwarten. Die AKNW stimmt insoweit der Erwartung der Gesetzesbegründung zu, dass diese Möglichkeit in einfachen Fällen die Teilungsgenehmigung ersetzen können, es hingegen bei komplizierten Fällen bei der behördlichen Genehmigung bleiben wird. Dann wird die Fristverkürzung bei der Genehmigungsfiktion entscheidend sein.

Der Begründung zufolge soll die planungsrechtliche Problematik bei der Teilung von Grundstücken aufgegriffen werden. Diesem Anliegen wird durch Abs. 2 entsprochen (... den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderlaufen) (vgl. § 19 Abs. 2 BauGB). Eine ggf. erforderliche städtebauliche Ausnahme oder Befreiung ist nach § 69 Abs. 2 möglich und bedarf keiner eigenständigen Regelung.

In NRW ist es nicht üblich, dass detaillierte Regelungen zu den Bauvorlagen in der Landesbauordnung geregelt werden, dazu dient vielmehr die BauPrüfVO. Die AKNW bittet daher um Überprüfung, ob die dem hessischen Recht entnommenen Regelungen des Abs. 3 an dieser Stelle zweckmäßig sind. Zumindest in komplizierten Fällen wird es kaum gelingen, in die Liegenschaftskarte vorhandene Bebauung, Abstandsflächen oder Baulasten „cm-genau“ einzutragen. Vielmehr sollte in der Begründung auf § 17 BauPrüfVO verwiesen werden. Dies kann nach Auffassung der AKNW durchaus mit der Maßgabe verbunden sein, dass auf den amtlichen Lageplan in einfachen Fällen verzichtet werden kann.

Zu § 8 Abs. 1: hier zu Schottergärten

Immer häufiger werden Vorgärten mit Schotter oder Kies gestaltet (sogenannte Schottergärten). Indirekt setzt sich die Begründung zu Absatz 1 mit dieser Frage auseinander, wenn die bestehende Begrünungspflicht betont wird. Eine materielle Änderung ist jedoch nicht vorgesehen.

Die AKNW bedauert, dass ihrer Anregung nicht entsprochen wird, § 89 Abs. 1 Nr. 5 durch eine Satzungsermächtigung zur „gärtnerischen Gestaltung“ zu ergänzen, um damit über kommunale Satzungen „Schottergärten“ insb. auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) für die Kommunen rechtssicher auszuschließen.

Kommunale Satzungen würden auch die Möglichkeit eröffnen, im Genehmigungsverfahren einen Freiflächenplan zu verlangen (wie z.B. in München, Aachen, Dresden). Der Freiflächenplan stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar. Hierzu gehört insbesondere die Art der Befestigung und der Begrünung entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die Barrierefreiheit auf dem Grundstück und relevante rechtliche Bindungen wie geschützte Bäume. Insoweit kann der vorgeschlagene Freiflächenplan bisherige Begrünungs- und gestaltungsbezogene Inhalte des Lageplans übernehmen (z.B. geschützter Baumbestand, offene Wasserflächen für Feuerlöschzwecke, Abstände zu Grünflächen, Wasserflächen und zu Wäldern, Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Feuerwehrbewegungsflächen, Kinderspielplätze, gärtnerisch angelegte Flächen, Baumpflanzungen, Regenentwässerung). In diesem Zusammenhang kann der Freiflächenplan dann auch darstellen, wie Spielplätze nach § 8 Abs. 3 barrierefrei erreichbar sind.

Zu § 8 Abs. 2: Solarnutzung auf Parkplätzen

Die AKNW kann die Absicht nachvollziehen, auf geeigneten, größeren Parkplätzen Solarnutzungen verpflichtend vorzusehen. Dies kann der Verschattung und z. B. dem Ausbau der Elektromobilität dienen. Ohne Zweifel wird dies zu Mehrkosten bei Bauvorhaben führen. Andererseits kann dies ein wirksamer gesellschaftlicher Beitrag zu den vom Land verfolgten Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen sein (vgl. die aktuellen entsprechenden Gesetzesinitiativen).

Die AKNW gibt aber auch zu bedenken, dass mit der vorgesehenen Ergänzung kein Beitrag zur dringend benötigten Mobilitätswende verbunden ist. Auch dient die Neuregelung nicht dazu, die Versiegelung in unseren Städten zurückzuführen, zumindest dann nicht, wenn die Parkflächen und die erforderliche Konstruktion für die Überdachung durch Solaranlagen konventionell entwässert werden.

Die AKNW regt daher an, dass neben der gleichwertigen Pflichterfüllung durch solarthermische Anlagen auch eine wirksame Verschattung durch geeignete, großwüchsige Bäume, die zugleich als CO₂-Speicher dienen, möglich ist. Ferner sollte darauf gedrungen werden, dass das Regenwasser der Solarkonstruktionen versickert wird und die Parkflächen nur im unbedingt notwendigen Maße versiegelt werden.

Zu § 8 Abs. 3: Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen der öffentlichen Hand

Hinsichtlich des neuen Abs. 3 ist zu hinterfragen, welche tatsächlichen Begrünungs- bzw. Bepflanzungserfolge damit erzielt werden können, zumal gegenüber dem Referentenentwurf nun auf die Begrünungspflicht für Gebäude verzichtet wird. Zunächst handelt es sich lediglich um eine Soll-Regelung, des Weiteren sind alle möglichen weiteren rechtlichen und auch tatsächlichen Gegebenheiten zu beachten.

Ergänzend wäre es daher hilfreich, wenn sich das Finanzministerium und der BLB (auch) selbst zu einer weitgehenden Begrünung oder Bepflanzung verpflichten würden.

Die Empfehlung an die Kommunen hat allenfalls appellatorischen Charakter.

Zu § 39 Abs. 4: Aufzugspflicht

Die AKNW begrüßt insbesondere den neuen Satz 2 Nr. 1. Hier wird die bisherige Ermessensentscheidung, wann bei Aufstockung oder Nutzungsänderung ein Aufzug entfallen kann, durch eine gebundene Entscheidung ersetzt.

Die Regelung für bestehende Gebäude ohne Wohnungen - § 39 Abs. 4 Nr. 3 - scheint angemessener, jedenfalls dann, wenn der unbestimmte Rechtsbegriff „unter besonderen Schwierigkeiten“ in der Gesetzesbegründung bzw. in den Verwaltungsvorschriften anwendungssicher ausgefüllt wird.

Zu § 47 Abs. 5: „kleine“ Gebäude zur Pflege und Betreuung

In § 50 Abs. 2 Nr. 8 werden in Anpassung an die MBO Gebäude zur Pflege und Betreuung als große Sonderbauten eingeführt, wenn sie die Voraussetzungen der Buchstaben a bis c erfüllen. Die AKNW dankt, dass ihre Anregung aus der Verbändeanhörung zum Referentenentwurf aufgegriffen wird und klargestellt wird, dass Gebäude unterhalb dieser Schwellenwerte weiterhin keine „kleine Sonderbauten“, sondern Wohngebäude sind.

Redaktionell sollte es allerdings zur Einbeziehung der Schwellenwerte heißen
in Nr 1 „...einzeln für bis zu sechs Personen,“
in Nr. 3 „... für insgesamt bis zu zwölf Personen.“

Zu § 48 Abs. 1, § 87 Abs. 1 Nrn. 6-8 und § 89 Abs. 1 Nr. 4: Stellplätze

Es spricht grundsätzlich nichts dagegen, § 48 Abs. 1 an die MBO anzupassen. Zu begrüßen ist, dass es dabei bleibt, dass ein Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften der Rechtsverordnung des Landes vorgehen. Die kommunale Ebene hat am besten im Blick, welche Stellplatzbedarfe vor Ort konkret vorhanden sind.

Zu § 49 Abs. 1: Barrierefreie Wohnungen

Die AKNW bestätigt, dass es bei der bisherigen Begrifflichkeit „barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ zu Problemen in der Praxis kam. Mit der neuen Formulierung „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ kommt aber nicht unmittelbar zum Ausdruck, dass sich die Barrierefreiheit aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 18040-2 ergibt und dies keine Änderung des Barrierefreistandards im Vergleich zur BauO NRW 2018 mit sich bringt. Um in der praktischen Anwendung eventuelle dahingehende Missverständnisse zu vermeiden, dass die neue Formulierung Interpretationsspielraum zulässt, muss der Gesetzgeber ausdrücklich begründen, dass mit „im erforderlichen Umfang“ die eingeführte Fassung der DIN 18040-2 gemeint ist.

Der neu eingeführte Satz 2 scheint erforderlich zu sein, weil etliche Rechtsanwender bislang übersehen haben, dass die Aufzugspflicht in § 39 Abs. 4 geregelt wird (lex specialis).

Zu § 49 Abs. 2: öffentlich zugängliche Gebäude

Die Angleichung an die Musterbauordnung ist zu begrüßen. Insbesondere ist zu begrüßen, dass wieder öffentlich zugängliche bauliche Anlagen ausdrücklich im Gesetzestext benannt werden. Das erleichtert die Anwendung in der Praxis.

Die AKNW begrüßt, dass mit der Formulierung „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ die gleiche wie in Abs. 1 verwendet wird. Es ist auch an dieser Stelle zur Vermeidung von Missverständnissen in der Praxis wichtig, wenn in der Begründung explizit zum Ausdruck kommt, dass hiermit die Anforderungen aus der eingeführten Fassung der DIN 18040-1 gemeint sind.

Der Praxis entsprechend muss zudem – wie noch zum Referentenentwurf – eine Klarstellung erfolgen, dass sich die Formulierung „im erforderlichen Umfang“ für die Teile von Arbeitsstätten, die nicht öffentlich zugänglich sind, ausschließlich aus den Anforderungen des Arbeitsstättenrechts ergeben. Zudem benötigt die Praxis Aussagen, wie zu verfahren ist, wenn mehrere gleichartige Räume oder Anlagen, wie Gastplätze in Gaststätten oder Besucherplätze in Versammlungsstätten, zur Verfügung stehen.

Zu § 53: Bauherrschaft, hier: Verfahrensfreie Bauvorhaben

Bei den vorgesehenen Einfügungen in § 53 Abs. 2 Satz 2 würde sich folgende Formulierung ergeben: „Die Beseitigung von nicht verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß § 62 Abs. 1 darf nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.“ Gemeint sein könnte genau das Gegenteil. Die AKNW schlägt daher vor: „Die Beseitigung baulicher Anlagen darf mit Ausnahme der in § 62 Abs. 1 verfahrensfrei gestellten Anlagen nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.“

Zu § 54 Abs. 4: Qualifizierter Tragwerksplaner

Die vorgeschlagenen Änderungen des § 54 Abs. 4 geben aus Sicht der AKNW nicht die richtige Antwort auf die, wie es in der Gesetzesbegründung heißt, Praxiserfahrung mit dem Umgang der Vorschrift.

Der Referentenentwurf sah lediglich eine dem nun neuen Satz 3 vergleichbare Änderung vor, dass qualifizierte Tragwerksplaner (qTWP) anderer Bundesländer zudem Mitglied in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer sein müssen. Ob hierzu ein tatsächlicher Regelungsbedarf besteht, sei dahingestellt: Zumindest sind der AKNW keine Fälle aus der bauaufsichtlichen Praxis bekannt, dass vermehrt qTWP anderer Bundesländer ohne Kammermitgliedschaft Tragwerksplanungen einreichen. Schon in Ihrer Stellungnahme zum Referentenentwurf hatte die AKNW darauf hingewiesen, dass dies nicht der Kern des Problems ist.

Der nun vorgesehene neue Satz 2 konterkariert die Absicht des Satzes 3 einer Kammermitgliedschaft, stellt er doch lediglich eine Regelung dar, die einem (nicht kammerfähigen) Personenkreis zugute käme, der die Studienanforderungen nach Satz 1 nicht erfüllen kann. Damit sollen - für die AKNW völlig unverständlich - Bewerber ohne Studium besser gestellt als studierte Architektinnen und Architekten. Diese Absicht lehnt die AKNW entschieden ab.

Die richtige Antwort auf die Probleme der Praxis hatte ein der Baukostensenkungskommission am 17.08.2020 vorgelegte Bearbeitungsstand. Dort war als Änderungsvorschlag (Seite 93) folgender Abs. 4 Satz 2 formuliert:

„Als qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner kann sich in die Liste nach Satz 1 auch eintragen lassen, wer während eines Zeitraumes von fünf Jahren vor dem 1. Januar 2019 wiederholt Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen aufgestellt hat und dies gegenüber der zuständigen Stelle nachweist.“

Diese Vorschrift hätte die richtigen Schlüsse aus den Praxiserfahrungen gezogen. Diese Praxiserfahrungen gehen nämlich dahin, dass die Eintragungsvoraussetzungen in die Liste der Tragwerksplaner zu streng sind. Das führt dazu, dass zahlreiche Antragstellerinnen und Antragsteller, etwa wenn sie als Architekten oder Ingenieure bislang in der Bauindustrie oder im Baugewerbe tätig waren, die Eintragungsvoraussetzungen nicht vorweisen können. Sie scheitern insbesondere an der mit E-Mail vom 03.01.2019 durch das MHKBG vorgegebene Eintragungserfordernis von zwei Objekten der Honorarzone 3. Diese Vorgabe findet nicht nur keine Stütze im Gesetz. Sie ist auch überzogen. Hierzu wurde bereits vielfach von Seiten der Architektenkammer und der Bauindustrie bzw. des Baugewerbes vorgetragen, zuletzt in einem gemeinsamen Schreiben an Ministerin Scharrenbach.

Der vorgenannte, in der Sitzung der Baukostensenkungskommission vom 17.08.2020 vorgelegte Änderungsvorschlag hätte eine ausgewogene Übergangsregelung bedeutet: Danach genügen zwei Standsicherheitsnachweise („wiederholt“); zudem sind keine überzogenen Anforderungen an die Qualität dieser Standsicherheitsnachweise gestellt.

Zu § 57 Abs. 2: Besetzung der Bauaufsichtsbehörden

Die AKNW begrüßt die Klarstellung sowie die Streichung von Satz 3.

Zu § 58 Absatz 5/ § 68 Abs. 6 und § 69 Abs. 1: Abweichungskompetenz für Prüfindenieur/saSV für die Prüfung des Brandschutzes

Die AKNW begrüßt die Einführung eines Prüfindenieurs/einer Prüfindenieurin für Brandschutz mit der Kompetenz, Abweichungen zuzulassen. Da dieser/diese offensichtlich nur hoheitlich tätig werden kann, begrüßt die AKNW auch die Folgeregelungen, dass staatlich anerkannte sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes, die im Auftrag der Bauherrschaft tätig werden, ebenfalls die Voraussetzungen für eine Abweichung bescheinigen können. Die AKNW erwartet aus der Regelung eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens.

Zu § 65 Abs. 1 Nr. 1 i (alt): Wochenendhäuser

Die AKNW hat keine Bedenken, wenn Wochenendhäuser aufgrund der planungsrechtlichen Problematik, die mit der Verfestigung von Wohnstrukturen in entsprechenden Sondergebieten verbunden ist, dem Genehmigungsverfahren zugeführt werden.

Zu § 62 Absatz 1 Nr. 5: Mobilfunkanlagen

Die neuen Regelungen für Anlagen des Mobilfunks werden als zentrale Änderung der BauO herausgestellt. Gegenüber dem Referentenentwurf werden die zulässigen Höhen dieser genehmigungsfreien Anlagen im Innenbereich von 10 auf 15 m und im Außenbereich von 15 auf 20 m angehoben.

Die AKNW anerkennt einerseits, dass die neuen Regelungen mit einer präventiven Entlastung der Bauaufsichtsbehörden verbunden sein können. Angesichts der städtebaulichen Relevanz, die derartige Anlagen haben können, fragt es sich, ob es wirklich sinnvoll ist, die Vereinbarkeit derartiger raumbedeutsamer Anlagen mit dem öffentlichen Recht lediglich repressiv zu prüfen.

Zu § 62 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 11 a, Nr. 11b, Nr. 11 g Bescheinigungen

In den vorgenannten Nrn. werden explizit Bescheinigungen Bauvorlageberechtigter oder qualifizierter Tragwerksplaner genannt. Dies erscheint in mehrfacher Hinsicht nicht ausgewogen.

Zunächst erscheinen die hier betreffenden baulichen Anlagen

- Nr. 1 5 Mobilfunkmasten,
- Nr. 11 a tragende und nichttragende Bauteile ohne Brandschutzanforderungen,
- Nr. 11 b tragende und aussteifende Bauteile in Wohngebäuden GK 1 und 2
- Nr. 11 g Erneuerung von Balkonen

willkürlich ausgewählt zu sein. Ein vergleichbares, teilweise auch höheres Gefahrenpotential kann von anderen verfahrensfreien Anlagen ausgehen, ohne dass dort Bescheinigungen vorgesehen sind. Nicht abschließend seien hier beispielsweise aus § 62 Abs. 1 genannt:

- Nr. 1 b Garagen,
- Nr. 1 d Gewächshäuser und Verkaufsstätten bis 1.600 m²,
- Nr. 2b Aufzüge in Sonderbauten,
- Nr. 3 c Kleinwindanlagen bis 10 m,
- Nr. 8 Brücken bis 5 m und Untertunnelungen bis 3 m,
- Nr. 10 b Sprungschanzen und Springtürme bis 10 m,
- Nr. 14 e (neu) Nutzungsänderung durch Freischankflächen.

Auch energetische Nachweise können erforderlich sein, ohne dass sie bislang ausdrücklich erwähnt sind (z.B. Nr. 11 e Außenwandbekleidungen)

Grundsätzlich gilt, dass für verfahrensfreie Vorhaben das materielle Recht zu beachten ist. Dies ergibt sich bereits aus den Grundpflichten nach § 52. Damit steht in der Verantwortung der Bauherrschaft, sich bei Zweifelsfragen qualifizierter Planer zu bedienen. Auch die Gesetzesbegründung bringt dies einleitend zum § 62 zum Ausdruck, ebenso die Begründung zu § 68 Abs. 1. Auf die Bescheinigungen betreffenden Anforderungen in § 62 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 11 a, Nr. 11b, Nr. 11 g kann daher nach Auffassung der AKNW verzichtet werden.

Sollte der Gesetzgeber der Argumentation nicht folgen wollen, sei auf Widersprüchlichkeiten in § 62 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 11 a, Nr. 11b, Nr. 11 g hingewiesen.

- Die Zuständigkeiten tragwerksplanender und bauvorlageberechtigter Personen werden vermischt.
- Warum soll für bauliche Anlagen ohne Brandschutzanforderungen eine brandschutztechnische Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt werden (Nr. 11 a)?
- Dagegen spielt in Wohngebäuden der Brandschutz eine Rolle, eine entsprechende Bescheinigung ist hier aber nicht vorgesehen (Nr. 11 b).
- Es ist nicht nachvollziehbar, warum nach § 67 Abs. 4 bauvorlageberechtigte Innenarchitekten von der statisch-konstruktiven und brandschutztechnischen Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgenommen werden (Nr. 11 a und Nr. 11 g).

Sollte es bei den Unbedenklichkeitsbescheinigungen bleiben, sollten diese in allen Fällen auch von bauvorlageberechtigten Personen nach § 67 Abs. 1 bis 4 und 6 (also einschließlich Innenarchitekten) ausgestellt werden können.

Zu § 62 Abs. 3 Verfahrensfreie Beseitigung baulicher Anlagen

Die AKNW bedauert, dass ihre Hinweise aus der Stellungnahme vom 9. Dezember 2019 zu der anstehenden Änderung der BauO NRW und der Stellungnahme vom 9. Juli 2020 zum Änderungsentwurf des Denkmalschutzgesetzes nicht aufgegriffen werden.

Da der Abriss von Gebäude nach § 62 Abs. 3 BauO NRW nicht mehr genehmigungsbedürftig ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass denkmalgeschützte Gebäude ohne denkmalrechtliche Erlaubnis beseitigt werden. Die AKNW hat bereits darauf hingewiesen, dass sich Berichte häufen, wonach die Untere Denkmalbehörden sich nicht bzw. nicht rechtzeitig um die Beseitigung erhaltenswerter, denkmalwürdiger Bausubstanz haben kümmern können. Vor diesem Hintergrund kann die Einführung einer Anzeigepflicht der Beseitigung von Gebäuden sämtlicher Gebäudeklassen auch gegenüber der Denkmalbehörde erwägungswert sein. Diese hätte dann zumindest einen Monat Zeit, denkmalrechtliche Maßnahme zu prüfen und dabei einzubeziehen, ob es sich um erhaltenswerte Bausubstanz nach dem Denkmalpflegeplan, den Gebietskulissen des BauGB (gemäß § 136 Abs. 4 Nr. 4, § 142, § 172 Abs. 1 Nr. 1) nach örtlicher Bauvorschrift oder Satzung handelt. In der Stellungnahme zum DschG hatte die AKNW auch darauf hingewiesen, dass die Unteren Denkmalbehörden entsprechend personell auszustatten sind, damit eine solche Anzeigepflicht Wirksamkeit entfalten kann.

Es bleibt abzuwarten, in welchem Maße die Hinweise aus der Gesetzesbegründung zum Planungsrecht und zum Denkmalrecht verfangen. Einleitend sollte daher in § 63 Abs 3 formuliert werden: *"Verfahrensfrei ist unbeschadet planungsrechtlicher und denkmalrechtlicher Bestimmungen die Beseitigung von ..."*

Auch in den Handlungsempfehlungen muss klargestellt werden muss, dass es zu einem besseren Austausch mit den Denkmalbehörden kommt!

Sollte der Argumentation nicht gefolgt werden, hatte die AKNW in der Vergangenheit vorgetragen, dass die Beseitigung wieder genehmigungspflichtig gestellt werden sollte.

Zu § 64: Prüfkatalog der Bauaufsichtsbehörde beim einfachen Genehmigungsverfahren

Zunächst begrüßt die AKNW, dass es bei einem gegenüber der MBO umfassenderen Prüfkatalog bleibt. Dies betrifft auch die im Referentenentwurf noch nicht vorgesehene Prüfung des § 47 Abs. 4. Damit bleibt es bei den bewährten Regelungen, die der Bauherrschaft die Rechtssicherheit geben, die mit einer Baugenehmigung auch bislang einhergeht.

Zu § 66 Abs. 5: Referenzielles Baugenehmigungsverfahren

Die AKNW sieht weiterhin kein Erfordernis für das referenzielle Baugenehmigungsverfahren. Gerade für die Errichtung von Reihenhäusern ist das Verfahren problematisch, weil nur der Bauherr bzw. der spätere Eigentümer des Referenzgebäudes über eine Baugenehmigung verfügt. Die Käufer der weiteren Gebäude erhalten im besten Fall die wenig aussagefähigen Unterlagen zur Anzeige des Bezugsgebäudes.

Zu § 68: Bautechnische Nachweise

Zunächst begrüßt die AKNW die Zusammenfassung der bislang auch im § 63 zu findenden Regelungen in einer zentralen Vorschrift. Dies erhöht die Lesbarkeit und vermeidet Widersprüche.

Ferner begrüßt die AKNW die Formulierung des Obersatzes im Absatz 1, die den verschiedenen Möglichkeiten entspricht, die bautechnischen Anforderungen nachzuweisen oder darzustellen. Die AKNW bittet um Prüfung, ob die grundsätzliche Ausnahme für verfahrensfreie Vorhaben mit der Begründung übereinstimmt. Dort wird - richtigerweise - ausgeführt, dass es auch bei verfahrensfreien Vorhaben zu der Verantwortung des Bauherren gehört, die materiell-rechtlichen Anforderungen einzuhalten, die ggf. auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann

Die mit dem Referentenentwurf vorgeschlagenen weiteren Änderungen, zu denen die AKNW, keine Anmerkungen vorgetragen hatte, weil sie diese mitgetragen hat, werden nun bezüglich der Formulierungen bzw. der Paragrafenfolge erheblich umgestellt.

Soweit es die bautechnischen Nachweise zu Schall- und Wärmeschutz sowie Standsicherheit betrifft, tragen die Neuregelungen zur Übersichtlichkeit bei.

Zum Brandschutz ist folgendes auszuführen:

Die AKNW begrüßt, dass über Abs 6 Satz 5 staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes, die im Auftrag der Bauherrschaft tätig werden, die Voraussetzungen für eine Abweichung bescheinigen können.

In Abs. 6 Satz 1 sollte im Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde die Prüfung der Gebäudeklasse 5 entfallen, ebenso bei Sonderbauten Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1.000 m². Nur so ist die Regelung in Übereinstimmung mit Abs. 4 Satz 1 Buchstabe c.

Anderenfalls käme es zu Doppelprüfungen durch die Bauaufsicht und über die verlangten Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes.

Des Weiteren wird empfohlen, in Abs. 6 ausschließlich die Regelungsinhalte zum Brandschutz (die Sätze 1, 2 und 5) beizubehalten.

Die allgemeinen Regelungen zur Wahlpflicht der Bauherrschaft (Sätze 3 und 4) sowie zu Typenprüfungen (Sätze 6 und 7) sollten der besseren Lesbarkeit in einen neuen Abs .7 überführt werden.

Zu § 69 Abs. 1 Satz 3: Abweichungen

Die AKNW begrüßt es, dass nun je nach Fallgestaltung Prüfsachverständige für Brandschutz bzw. staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes Abweichungen bescheinigen können. Die AKNW erwartet – wie auch in der Begründung formuliert – eine Verfahrensbeschleunigung.

Zu § 70 Abs. 1 digitaler Bauantrag

Die AKNW befürwortet ausdrücklich die Einreichung im digitalen Bauantragsverfahren über das Bauportal.NRW. Ein einheitliches und landesweites Bauportal mit einer einmaligen Registrierung und Authentifizierung fördert wesentlich die Akzeptanz des digitalen Verfahrens und dient der Beschleunigung.

Aus Sicht der AKNW ist es wichtig, dass die Beteiligten (wie z.B. Bauherrschaft und Entwurfsverfassende) über den Verfahrenstand informiert werden. Dies gilt insbesondere für die Bestätigung des Eingangs der Bauantragsunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde sowie die Erteilung der Baugenehmigung.

Zu § 71 Abs. 2, Abs. 3, Abs. 6: Fristen zu Behandlung des Bauantrags

Mit der Vollständigkeitsprüfung ist die BauO NRW 2018 einen wichtigen und richtigen Schritt in Richtung der Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren gegangen.

Mit den vorgenannten Änderungen geht der Regierungsentwurf diesen Schritt konsequent weiter.

Insbesondere die neu gefasste Pflicht der Bauaufsichtsbehörden, der Bauherrenschaft unverzüglich den ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung über die Baugenehmigung jeweils mit Datumsangabe und in Textform mitzuteilen, kann einen wesentlichen Schritt in Richtung Beschleunigung und Planungssicherheit bedeuten.

Der neue Abs. 2 Satz 2 erster Halbsatz ist missverständlich, ebenso die zugehörige Begründung. Es könnte so gedeutet werden, dass beim digitalen Bauantrag die Informationsverpflichtung nicht im gleichen Maße gilt. Gewünscht erscheint aber offensichtlich lediglich ein Verzicht auf die Textform. Die AKNW schlägt daher vor: *„Auf eine Mitteilung in Textform kann verzichtet werden, wenn in der Bauaufsichtsbehörde ein Verfahren zur elektronischen Abwicklung der nach diesem Gesetz durch die Bauaufsichtsbehörden durchzuführenden Verfahren mit automatisierten Informationen zum Einsatz kommt und die Bauherrenschaft die Informationen nach Satz 1 Nr. 1 und den Stand des Verfahrens nachvollziehen kann.“*

Angeregt wird, dass das Fristenregime des Abs. 6, jedenfalls in einer Handlungsempfehlung bzw. Verwaltungsvorschrift, den Anwendern näher erläutert wird.

Zu begrüßen ist schließlich auch, dass die (inner)behördlichen Abstimmungen gestrafft werden.

Zu § 82 Abs. 2 Schrottimmobilien

Grundsätzlich begrüßt die AKNW, dass das Land zur Problematik von „Schrottimmobilien“ ein weiteres Instrument zur Verfügung stellt. Damit wird das ebenfalls im parlamentarischen Verfahren befindliche Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) ergänzt. Konnte die Bauaufsichtsbehörde bislang nur dann tätig werden, wenn von der Immobilie selbst eine Gefahr ausgeht, soll sie nun auch ohne eine konkrete Gefahrenlage beurteilen und aktiv werden können, wenn - so die Begründung - im Verfall begriffene Immobilien als Schandfleck eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbilds verursachen. Aufgrund dieser Begründung und der gewählten Begrifflichkeit „nicht genutzt und im Verfall begriffen“ muss die Anwendung in einer Handlungsempfehlung bzw. Verwaltungsvorschrift näher erläutert werden. Es gilt dabei zu beachten, dass die Bauaufsichtsbehörden für die Übernahme weiterer Aufgaben, wie die Suche und ordnungsbehördliche Bearbeitung von so genannten „Schrottimmobilien“, in der Regel personell nicht ausgestattet sind. Wie in der Stellungnahme zum WohnStG mahnt die AKNW an, dass bei Übernahme weiterer Aufgaben durch die Unteren Bauaufsichtsbehörden auf eine ausreichende und qualifizierte personelle Ausstattung bzw. Aufstockung zu achten ist.

Zu 86 Abs. 4 Benachrichtigung der Kammern

Die AKNW begrüßt ausdrücklich, dass sie zu benachrichtigen ist, wenn Ordnungswidrigkeiten eines Kammermitglieds geahndet werden. Hiervon haben die Bauaufsichtsbehörden bislang nur sporadisch Gebrauch gemacht.

Zu § 87 Rechtsverordnungen

Zu § 87 Abs. 1 (Stellplatzsatzungen) siehe Position zu § 8 und § 48.

Über § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 und Satz 2ff erfolgt die Ermächtigung, Näheres zu den Prüfaufgaben und den Qualifikationsanforderungen an Prüfsachverständige für Brandschutz zu regeln. Die AKNW geht davon aus, dass staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes die Qualifikationsanforderungen erfüllen. Damit käme es zu einer analogen Anwendung des § 23 Abs. 1 BauPrüfVO für Prüfsachverständige für Baustatik. Dabei sieht die AKNW kein Erfordernis, dass Prüfsachverständige für Brandschutz zugleich staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz sein müssen. Die AKNW regt an, dass die hier genannten Voraussetzungen in der Begründung aufgenommen werden.

Zu § 89 Örtliche Bauvorschriften

Zu § 89 Abs. 1 (Stellplatzsatzungen) siehe Position zu § 8 und § 48.

Die AKNW regt in § 89 Abs. 1 Nr. 5 eine Ergänzung an, um Satzungen zur gärtnerischen Gestaltung rechtssicher als Möglichkeit zuzulassen. Es bietet sich an, vor dem Begriff „Gestaltung“ einzuschließen: „gärtnerische oder sonstige“. Siehe hierzu die Position zu § 8 Abs. 1 „Schottergärten“.

Düsseldorf, 29. Januar 2021