



STELLUNGNAHME ZUM FRAGENKATALOG FÜR DIE ÖFFENTLICHE ANHÖ- RUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STÄDTEBAU UND WOHNUNGSWESEN AM 15. NOVEMBER 1994 ZUR NEUEN LANDESBAUORDNUNG

1. Das Bauen soll durch die neue Bauordnung einfacher, schneller und preiswerter werden. An welchen Stellen wird dieses Ziel im Gesetzentwurf gefördert und wo gefährdet ?

Der Gesetzentwurf führt zu einer Verteuerung und teilweisen Verlänge- rung des Verfahrens.

Unnötige Verfahrensverlängerung durch :

- a) Prüfung aller statischen Berechnungen
(Die Prüfung kann nicht parallel zur Erstellung des "Bauantrages" erfolgen, sondern erst nach abschließender Fertigstellung der Bauvorlagen).
- b) Einschaltung von Sachverständigen
(Die Sachverständigen können auch erst nach Fertigstellung des "Bauantrages" eingeschaltet werden und nicht parallel zur Erstellung der Bauvorlagen).
- c) Ausweitung der Vorschriften auf Umweltschutz, Tierschutz, Landschaftsschutz usw. Die Absicht der "Entbürokratisierung" wird konterkariert.

2. Sind Sie der Auffassung, daß bei Beschränkung der Novellierung des Baurechts auf die Landesbauordnung die
- Vereinfachung und Beschleunigung von bauaufsichtlichen Verfahren und
 - Entlastung der Bauaufsichtsbehörden
- kurz- und mittelfristig erreicht werden ? In welchem Ausmaß / Maß ?

Der gedankliche Ansatz ist falsch, Haupthindernisse im Baugenehmigungsverfahren sind heute das Baunebenrecht und vor allem das Planungsrecht des Bundes.

Die Regelungsinhalte der Landesbauordnung sind im wesentlichen unumstritten, bis auf die neu eingeführten Bereiche Umweltschutz, Landschaftsschutz.

In den Verfahrensfragen sind Vereinfachungen und Verkürzungen noch möglich.

Die Regelungen der Landesbauordnungen sind auch nicht das Hindernis im Baugenehmigungsverfahren. Die eigentlichen Hindernisse im Baugenehmigungsverfahren liegen im Planungsrecht und insbesondere in der dazu ergangenen Rechtsprechung begründet.

Das Problem im Baugenehmigungsverfahren ist der verständliche Wunsch jedes Bauherrn nach völliger Ausnutzung seines Grundstückes. Da in vielen Fällen im Planungsrecht diese Ausnutzung nicht genau definiert ist, liegt die Schwierigkeit im Herantasten an die Frage, was die Bauaufsichtsbehörde für gerade noch zulässig erachtet.

Der Ansatz zur Lösung des Problems muß also im Bundesrecht und nicht so sehr im Landesrecht liegen.

3. Sehen Sie weitere Möglichkeiten, die bauaufsichtlichen Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen ?

Bündelung der Genehmigungen und Erlaubnisse, Ausweitung des vereinfachten Verfahrens, Fiktionswirkungen.

- a) Bündelung der Baugenehmigung. In den letzten Jahren ist durch Gesetzgebung und Rechtsprechung die Bündelungsfunktion der Baugenehmigung völlig ausgehöhlt worden. Der Bauherr muß heute die unterschiedlichsten Erlaubnisse und Genehmigungen von unterschiedlichen Behörden (Denkmalbehörde, Untere Wasserbehörde, Rheinisches Straßenbauamt, Untere Landschaftsbehörde usw.) einholen, künftig soll er auch noch verschiedene Sachverständigen-Gutachten einholen. Das Verfahren wird für alle Beteiligten unübersichtlich und damit zeitaufwendig. Der umgekehrte Weg wäre richtig, die Bauaufsichtsbehörde sollte der zentrale Ansprechpartner für einen Bauherrn sein und mit der Baugenehmigung sollten alle öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen abgedeckt sein.
- b) Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf alle Gebäude geringer Höhe, ausgenommen Gebäude besonderer Art und Nutzung. Hierzu müßte § 54 - bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung - insoweit eingeschränkt werden, als z.B. kleinere gewerbliche Einheiten, in denen keine Arbeitnehmer beschäftigt werden, nicht unter den Regelungsbereich fallen. Auch Verkaufsstätten und Bürobetriebe bis zu einer zu definierenden Größenordnung sollten nicht den Regelungen des § 54 BauO NW unterliegen.
- c) Genehmigungsfiktionen für den Fall nicht fristgemäßer Entscheidungen sollten festgelegt werden mit der Zielrichtung, daß die Gemeinden bzw. Bauaufsichtsbehörden ihre Prüfungen in dieser Zeit abschließen müssen (Amtshaftung).
- d) Abfassung des Gesetzestextes in der Form, daß er nicht nur von Juristen, sondern auch von Technikern verstanden wird. Zur Verdeutlichung seien 2 Beispiele angeführt :

Unverständlich sind z.B. die Aussagen darüber, welchen Grenzabstand Geländeauffüllungen einhalten müssen (§ 6 Abs. 11 Ziff. 2 ist hier besonders verwirrend). Auch die Definition eines Aufenthaltsraumes im Dachgeschoss ist unklar (§ 48 Abs. 1).

- e) Entlastung der Bauaufsichtsbehörde von der Pflicht zur Sammlung von Bescheinigungen (§ 67, § 43 Abs. 7).
4. Welche Auswirkungen erwarten Sie von den in § 68 des Gesetzentwurfes vorgesehenen Freistellungsregelungen für Wohngebäude,
- für die Bauherren
 - für die Bauaufsichtsbehörden / Gemeinden
 - für die Entwurfsverfasser ?

Unmut beim Bürger, der die vielen Einschränkungen der Regelung nicht nachvollziehen kann, entsprechend den Medien nur entnimmt, das Bauen sei freigestellt und den die Behörde dann unsanft eines anderen belehren muß.

Es handelt sich um eine Alibiregelung, die vom Grundsatz her für falsch gehalten wird. Da die Gemeinde nicht darum herumkommt, zu überprüfen, ob dem angezeigten Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, kann ebenso gut das Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt werden - mit Fiktionswirkung. Dies Verfahren würde für den Bauherrn, für die Bauaufsichtsbehörde / Gemeinde und für den Entwurfsverfasser mehr Rechtssicherheit schaffen.

5. Sehen Sie bei der beabsichtigten Freistellungsregelung (genehmigungsfreie Errichtung von Wohngebäuden im Bebauungsplangebiet) die Gefahr einer Minderung städtebaulicher Qualität ("Verlust an Baukultur") und der Einflußmöglichkeiten der Gemeinde auf das einzelne Bauvorhaben ?

Baukultur hängt immer vom Bauherrn ab. Aber auch von der Qualität (u.a. Ausbildung) des Entwurfsverfassers.

Nein, die Verminderung der Baukultur wird eher gesehen durch die Ausweitung der Bauvorlageberechtigung.

6. a) Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 69 vorgenommenen Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf Wohngebäude geringer Höhe und mittlerer Höhe
- für die Bauherren
 - für die Bauaufsichtsbehörde / Gemeinden
 - für die Entwurfsverfasser ?

- b) Welche Vorteile oder Nachteile erwarten Sie von einer Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auch auf Gewerbebauten ?

Dies ist der richtige Weg.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren hat sich bewährt und sollte entsprechend erweitert werden. Insofern bringt es für alle Beteiligten Vorteile. Wie schon ausgeführt, sollte das vereinfachte Genehmigungsverfahren ausgedehnt werden auf die gewerblichen Bauten, die unter Ziffer 3 b aufgeführt sind. Der vereinfachte Verfahren - mit Fiktionswirkung - würde zu einer wesentlichen Beschleunigung des Verfahrens führen.

7. Wie beurteilen Sie den Ansatz des Gesetzentwurfes, den Standsicherheitsnachweis ("Vier-Augen-Prinzip") prüfen zu lassen; soll dies für beide Verfahrenswege (§ 68 und 69) gelten ?

Völlig unnötige Kosten für den Bauherren (Verbraucher).

Aus Sicht der VAA, zu deren Mitgliedern Mitarbeiter und Leiter von Bauaufsichtsbehörden gehören, wird für das Problem "Pfusch am Bau" der falsche Lösungsweg gesucht. Das eigentliche Übel liegt nicht in den Fehlern in der statischen Berechnung begründet. Wenn diese Berechnungen von qualifizierten Ingenieuren erstellt sind, so ergeben auch die Prüfungen der Prüfindenieure fast ausnahmslos keine gravierenden Änderungen.

Das Problem liegt vielmehr in der teilweise mangelhaften Überwachung und hier insbesondere darin, daß vor Ort nicht nach der statischen Berechnung gebaut wird. Mitarbeiter von Bauaufsichtsbehörden stellen immer wieder fest, daß vor Ort an der Baustelle abweichend von der statischen Berechnung gebaut wird und so durch das Entfallenlassen von Unterzügen, Stielen, Auflagepolstern und dergl. die Ausführung vor Ort "vereinfacht" wird. Eine Problemlösung kann nur gefunden werden durch eine qualifizierte Überwachung, ob entsprechend der statischen Berechnung gebaut wurde.

Wenn man davon ausgeht, daß die Kosten der Prüfung einer statischen Berechnung in

vielen Fällen heute höher sind als die Kosten für die Erstellung der statischen Berechnung, so kann man leicht nachvollziehen, daß den Bauherren hier unnötige Kosten aufgedrückt werden.

8. Wie soll das Sachverständigenwesen auf Grundlage der Landesbauordnung strukturiert und organisiert werden ?

Der Landtag schütze uns vor dem Sachverständigen(un)wesen !

Die VAA ist gegen das Sachverständigenwesen wie sich aus dem zuvor Gesagten ergibt, weil dies die Baunebenkosten verteuert und das Verfahren unübersichtlich und damit langwierig macht.

Will man den Gedanken des Sachverständigenwesens zu Ende denken, wäre es nur folgerichtig, einen Sachverständigen für Bauordnungsrecht einzuführen. Brandschutz und Standsicherheit sind ja nur Teilaspekte des Bauordnungsrechtes.

9. Welche Vorteile oder Nachteile erwarten Sie von den Regelungen der §§ 70 und 73, wonach der Bauantrag künftig unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist ?

Weiter so !

Die Regelung führt voraussichtlich in den Gemeinden, die nicht selbst Bauaufsichtsbehörde sind, zu einer Beschleunigung des Verfahrens.

10. Wie beurteilen Sie die Regelung der neuen Landesbauordnung betreffend Bauvorlageberechtigung ?

Gebäude prägen für Generationen die Stadtbilder; deshalb ist Architektur so wichtig !

Mitarbeiter von Bauaufsichtsbehörden, die unserem Verband angehören, berichten uns, daß die gestalterisch schlechtesten Entwürfe von den Verfassern vorgelegt werden, die nicht Architekten sind. Wenn dies auch für den Bereich anderer Bauaufsichtsbehörden gilt, wofür einiges spricht, wäre eine Erweiterung der Bauvorlageberechtigung auf

Bauingenieure unter dem Gesichtspunkt "Baukultur" nicht vertretbar.

Niemand hat den Bauingenieuren versprochen, daß sie nach Studienabschluß Bauanträge einreichen dürfen. Wenn sie das gewollt hätten, hätten sie Architektur studieren können. Wieviel artverwandter sind den Architekten doch die Innenarchitekten. Denen soll aber die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung nicht ohne zusätzliche Hochschulprüfung zugestanden werden.

Die VAA hält die Beibehaltung der fachbezogenen Bauvorlageberechtigung für unverzichtbar.

11. Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 73, Abs. 7, des Gesetzentwurfes vorgesehenen Regelung, wonach bei Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr stattfindet ?

Wer qualifiziert ist und für sein Werk haftet, braucht nur den Sachverständigen, den er für nötig hält !

Da der Entwurfsverfasser für die Bauvorlagen verantwortlich ist und zugleich dafür die Haftung übernimmt, bedarf es keines weiteren Sachverständigen. Der Entwurfsverfasser ist insofern sachverständig.

Die prüfende Bauaufsichtsbehörde haftet ja für Fehler ihrer Prüfung (leider) nicht.

12. Wie beurteilen Sie Regelungsbedarf, Regeldichte, Wirkungen und Nebenwirkungen gegenwärtiger und möglicher alternativer Regelungen im Gesetzentwurf der Landesbauordnung ?

Der Tendenz zu immer neuen und weitergehenden Regelungen sollte sich der Landtag entgegenstemmen !

Wie schon an anderer Stelle ausgeführt, wird die Regeldichte im Gesetzentwurf gegenüber der jetzigen Landesbauordnung vergrößert. Dies widerspricht der Auffassung aller am Bau Beteiligten. Die Frage sei erlaubt, warum der Gesetzentwurf den gesellschaftlichen Konsens - Entbürokratisierung des Baurechtes - konterkariert.

13. Auf welchen Fachgebieten halten Sie den Einsatz staatlich anerkannter Sachverständiger für erforderlich oder wünschenswert ?

Es fehlt nur noch der Sachverständige zur Auswertung der Sachverständigengutachten !

Hier sollte keine Änderung gegenüber der jetzigen Situation vorgenommen werden, es sei denn, man würde den Sachverständigen für Fragen der Landesbauordnung installieren.

14. a) Wie beurteilen Sie die "Beteiligung der verschiedenen Sachverständigen" für die
- Baukosten
 - Klarheit der Haftungstatbestände / Haftungsverantwortung ?
- b) Welche Sachverständigenbeteiligungen halten Sie
- für unverzichtbar
 - für verzichtbar ?

Sachverständige arbeiten nicht zum Nulltarif, der Verbraucher zahlt die Zeche (Miete) !

Die Einsetzung weiterer Sachverständiger halten wir für überflüssig.

Falls der Gesetzgeber aber auf dem Einsetzen weiterer Sachverständiger besteht, so sollte auf jeden Fall klar geregelt werden, daß diese dann - Im Gegensatz zur Behörde - die Haftung für das Ergebnis ihrer Prüfung übernehmen.

Die Baunebenkosten werden naturgemäß durch den Einsatz von Sachverständigen steigen. Die Kosten werden an den Nutzer / Mieter weitergegeben.

Da - wie schon ausgeführt - die Haftung des Architekten auf jeden Fall gegeben ist, findet hier eine unnötige Verteuerung der Baunebenkosten statt.

15. Halten Sie die Regelung zu Befugnissen und Qualifikation des Bauleiters für ausreichend; welche Änderungen / Ergänzungen halten Sie für erforderlich ?

Wieviel "Pfuscher am Bau" kann durch einen qualifizierten Bauleiter verhindert werden !

Wie schon unter Ziffer 7 ausgeführt, werden - nach unserer Erkenntnis - die Fehler am Bau heute nicht in der Planung, sondern in der Ausführung gemacht. Im Sinne des Verbraucherschutzes und der Standsicherheit von Gebäuden ist eine Stärkung der Qualifikation des Bauleiters unumgänglich.

Aufgrund der z. Zt. bestehenden Regelungen können die Bauaufsichtsbehörden bei ungenügender Bauleitung zwar eingreifen, doch wird dies in aller Regel deshalb nicht getan, weil der solch einem Verwaltungsakt zugrundeliegende Aufwand an Ermittlungsarbeit von den Behörden nicht erbracht werden kann.

Aus Sicht der VAA ist es - gerade bei dem ausgeweiteten vereinfachten Genehmigungsverfahren - unverzichtbar, die Berechtigung zur Bauleitung durch die Baukammer zertifizieren zu lassen. In diesem Fall könnte auch auf die Überwachung durch die Bauaufsichtsbehörde verzichtet werden.

16. Wie beurteilen Sie den Vorschlag einer Pflicht, die Sachverständigennachweise auf der Baustelle bereitzuhalten ?

Blauäugig !

Jeder, der eine kleinere und mittlere Baustelle je betreten hat, weiß, wie weit von der Realität entfernt dieser Vorschlag ist. Die Baustelle ist organisatorisch nicht darauf eingerichtet und ein unqualifizierter Bauleiter ist nicht in der Lage, die nötigen Schlüsse aus diesen Gutachten zu ziehen.

17. Welche Sonderbauverordnungen sowie sogenannte technische Verordnungen sind an eine neue Landesbauordnung dringend anzupassen, zusammenzufassen oder aufzuheben ?

Da mögen sich die Verfasser des Gesetzentwurfes mal Gedanken machen.

Soweit der Gesetzentwurf mit der Freistellung in § 68 völlig neue Wege beschreitet, müssen alle Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Erlasse an die neue gesetzliche Regelung angepaßt werden.

18. Welche zwingend gleichzeitigen Regelungsbedürfnisse erwachsen aus der in den §§ 68 und 69 des Gesetzentwurfes vorgesehenen Freistellungsregelung für Wohngebäude u.a. bzw. dem vereinfachten Genehmigungsverfahren für das sogenannte Baunebenrecht ?

Auch da mögen sich die Verfasser des Gesetzentwurfes mal Gedanken machen.

Wie schon unter Ziffer 17 ausgeführt, müssen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Erlasse geändert werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, daß zeitliche Fristen vorgegeben werden mit einer Genehmigungs- bzw. Zustimmungsfiktion.

19. Wie beurteilen Sie die Festlegung ökologischer Normen (Baumschutz, Begrünung, Wasseruhren) im Gesetzentwurf; welche ökologischen Normen und in welchem Umfang halten Sie für notwendig ?

Was soll mit der Bauordnung noch an gesellschaftlichen Problemen geregelt werden ?

Die gesetzlichen Regelungen zum Baumschutz, Begrünung usw. sind baurechtsfremd, sie fügen sich in die Baurechtssystematik nicht ein. Die Bauaufsichtsbehörden sind - als Baurechtsbehörden - nicht in der Lage, den Vollzug dieser Regelungen zu überwachen.

20. Wie beurteilen Sie die Notwendigkeit von Stellplatzregelungen in einer Landesbauordnung (auch in Konkurrenz zu der Möglichkeit, sie durch kommunale Satzungen zu treffen) ?

Das können die Kommunen besser !

Da die Stellplatzanforderungen z. Zt. schon im Rahmen des jetzigen § 47 BauO NW von den Gemeinden unterschiedlich gehandhabt werden, spricht alles für entsprechende kommunale Satzungen. Es sollte Aufgabe der Gemeinden sein, das Erfordernis von Stellplätzen unter Beachtung der jeweiligen Gemeindestrukturen zu wichten und

entsprechende Satzungen zu erlassen.

21. Welche Notwendigkeiten sehen Sie bezüglich der Harmonisierung von Nachbarschaftsrecht und Landesbauordnung ?

Welcher Bürger soll dies noch verstehen ?

Eine Harmonisierung dieser Vorschriften ist dringend erforderlich. Es kann nicht richtig sein, daß die Anwendung des Privatrechts gegenüber dem öffentlichen Recht zu unterschiedlichen Anforderungen führt, wie dies zum Teil im Augenblick der Fall ist.

22. Sind Änderungen bei der Abstandsregelung und der Arten der Berechnung von Abstandsflächen erforderlich ?

Mut zur ("kleinen") Lücke !

In der geplanten Regelung des § 6 sollte verdeutlicht werden, daß - immer dann, wenn ein Gebäude oder Gebäudeteil mit Aufenthaltsräumen an der Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden ist (auch wenn das Gebäude die überbaubare Grundstücksfläche nur teilweise ausnutzt) - es zulässig sein sollte, daß der Nachbar im Bereich der gesamten zulässigen Bautiefe ebenfalls Aufenthaltsräume an der Grundstücksgrenze errichten darf.

(Den Aufenthaltsräumen sollten in diesem Fall zur Wohnung oder Gewerbeeinheit gehörende Nicht-Aufenthaltsräume gleichgestellt werden).

Eine Verringerung der Mindestabstandsfläche auf 2,5 m erscheint im Interesse von flächensparendem Bauen vertretbar und wünschenswert.

In § 6 Abs. 11 Ziff 1 sollten Garagen bis zu einer Länge von 12,0 m für zulässig erklärt werden, um auch hintereinanderliegende Doppelgaragen zu ermöglichen.

23. Welche neuen Haftungsrisiken für die "mit dem Bau Befassten" erwachsen aus der neuen Landesbauordnung ?

Keine !

Für den Entwurfsverfasser ergibt sich keine Änderung, da er grundsätzlich haftet. Falls es - entgegen unserem Wunsch - zu der Installierung von Sachverständigen kommt, sollte als Äquivalent für die Erhöhung der Baunebenkosten zumindest gefordert werden, daß die Sachverständigen sowohl privatrechtlich als auch öffentlich-rechtlich für ihre Prüfung haften.

24. Welche versicherungstechnischen und versicherungsrechtlichen Möglichkeiten gibt es, diese Risiken abzudecken ?

Berufshaftpflicht !

Berufshaftpflichtversicherung mit ausreichenden Deckungssummen.

25. Welche Risiken können nicht versicherungsmäßig abgedeckt werden ?

Siehe Vertragsbedingungen der Versicherer !

Die geplanten gesetzlichen Änderungen lassen für uns keine Änderung der haftungsrechtlichen Situation erkennen.

J.M.