

Beitrag zur HBO-Novellierung

Gemeinsames Positionspapier des Architekten und Ingenieur Vereins Frankfurt am Main (AIV) und des BDA Hessen, Gruppe Frankfurt am Main zur Novellierung der Hessischen Bauordnung.

Frankfurt am Main, 13. Juli 2015

Präambel

Die Hessische Bauordnung steht turnusmäßig zur Novellierung an. Im Koalitionsvertrag der Landesregierung ist diese Novellierung ausdrücklich als gemeinsame Zielsetzung benannt. Als Berufsverbände der am Bau tätigen Planer haben der Architekten und Ingenieur Verein Frankfurt am Main und der BDA Hessen, Gruppe Frankfurt am Main ihre Mitglieder aufgefordert, hierzu Anregungen und Wünsche zu formulieren mit dem Ziel, der Politik praxisgerechte Hinweise für eine Novellierung zu geben, die auf der täglichen Bau- und Genehmigungspraxis und den Erfahrungen mit dem Regelwerk der Hessischen Bauordnung fußen. In einem gemeinsamen Workshop von AIV und BDA wurden diese Beiträge konsolidiert, evaluiert und abgestimmt und in diesem gemeinsamen Positionspapier zusammengefasst. Es gliedert sich in allgemeine Anregungen zu Struktur, Aufbau und Charakter der HBO, Hinweisen zu Einzelregelungen oder Regelungskomplexen und Anregungen zu Genehmigungsprozessen.

1. Struktur, Aufbau und Charakter der Hessischen Bauordnung

Der grundsätzliche Aufbau der HBO ist nicht in Frage zu stellen. Jedoch ist bei einer Novellierung einerseits auf eine Präzisierung der einzelnen Regelungen zu achten, andererseits sollte bei der Novellierung der HBO darauf hingewirkt werden, Abweichungen zu anderen Regelungen möglichst zu beseitigen und einen höheren Grad der Übereinstimmung mit anderen Bauordnungen der Länder sowie anderen technischen Regelwerken zu erreichen.

1.1 Präzisierung

Die Regelungen der Hessischen Bauordnung sind in ihrer jetzigen Form vielfach nur durch ergänzende Handlungsempfehlungen oder Kommentierungen eindeutig. Diese ergänzenden Dokumente werden daher bei Genehmigungsverfahren und Diskussionen mit Behörden regelmäßig angewandt. Diese kaskadierte Form erschwert jedoch das Procedere und die Arbeit mit der HBO unnötig und führt zu Interpretationsspielräumen, wo diese nicht zielführend sind und zu Rechtsunsicherheit führen. Beispiele hierfür sind:

- § 35 Umwehungen, Brüstungen, Geländern, (5) Schutz vor Übersteigen durch Kinder: Hier ist nicht eindeutig geregelt, ob die notwendige Umwehrungshöhe bei betretbaren Brüstungen ab Oberkante dieser Brüstung oder des Fußbodens zu ermitteln ist.
- Einzelne Begriffe, wie beispielsweise der Begriff des „Erkers“, sollten eindeutig definiert werden.

- Die Bezugslinien bei der Bemessung des Abstandes von Dachfenstern und Gauben zu Brandwänden ist nicht eindeutig geregelt (Aussenkante der Konstruktion oder Innenkante der Öffnung).

Dort, wo die HBO einen Sachverhalt eindeutig regelt, sollte diese Regelung abschließend und eindeutig aus der HBO entnommen werden können. Rechtsunsicherheit durch unterschiedliche Auslegungen und Fehler durch diese kaskadierte Form der Regelungsdokumentation sollten möglichst ausgeschlossen werden.

1.2 Vereinheitlichung

Bei einer Reihe von Sachverhalten weichen die Bauordnungen der verschiedenen Bundesländer teilweise deutlich voneinander ab, ohne dass es dafür einen nachvollziehbaren Anlass gibt. Beispiele hierfür sind:

- § 34 Fenster, Türen, Kellerlichtschächte

Hier schreibt die HBO für Öffnungen, die als Rettungswege dienen, ein Maß von 0,90 m Breite und eine Höhe von 1,20 m vor, wohingegen die Bayerische Bauordnung nur 0,60 m Breite und 1,00 m Höhe fordert.

- Wiederkehrende Prüfungen sind gemäß HBO für alle Sonderbauten vorgeschrieben, in anderen Bundesländern aber auf einzelne Bautypen oder Gebäudegrößen beschränkt.

Diese Ungleichheiten sollten bei der Novellierung der HBO berücksichtigt werden, mit dem Ziel, hier an möglichst vielen Stellen eine Vereinheitlichung zu erreichen, gegebenenfalls durch den Bezug auf die Musterbauordnung.

2. Hinweise zu Einzelregelungen

Folgende Einzelregelungen sollten im Zuge einer Novellierung überarbeitet werden, da sie sich in der Praxis nicht bewährt haben, regelmäßig über Befreiungen aufgehoben werden oder geänderten Rahmenbedingungen unserer Umwelt nicht mehr entsprechen.

2.1 Definition des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz ist ein wesentlicher Rechtsgrundsatz der Genehmigungspraxis, der jedoch nicht ausreichend definiert erscheint. Dies lässt einen großen Interpretationsspielraum hinsichtlich der Frage, mit welcher baulichen Veränderung oder Nutzungsänderung das Brandschutzkonzept überarbeitet werden muss. Dieser Spielraum sorgt für Rechtsunsicherheit und Unklarheit in der Abstimmungspraxis mit

Genehmigungsbehörden und sollte daher durch eine nähere Definition des Bestandsschutzes reduziert werden. Insbesondere sind zu definieren, worauf sich der Bestandsschutz erstreckt und welcher Grad an Veränderung ihn aufhebt.

Insbesondere wäre eine Regelung hinsichtlich der Auswirkung von Nutzungsänderungen auf den Nachweis von Abstandsflächen sinnvoll, z.B. entsprechend der Bauordnung Brandenburg.

§ 6, Abs. 12: 1 Die sich bei Änderung rechtmäßig errichteter Gebäude ergebenden Abstandsflächen sind unbeachtlich, soweit die für den Gebäudebestand ermittelten Abstandsflächen nicht überschritten werden oder Gebäudeteile für sich genommen die Abstandsflächen einhalten. 2 Satz 1 gilt entsprechend für die Nutzungsänderung rechtmäßig errichteter Gebäude, ausgenommen Garagen und Nebengebäude nach Absatz 10 Satz 1, wenn die geänderte bauliche Nutzung nach Art und Maß zulässig ist. Vor Erlöschen des Bestandsschutzes rechtmäßig errichteter Gebäudebestand gilt hinsichtlich der Anwendung der Sätze 1 und 2 weiter als rechtmäßig errichtet.

Zu prüfen ist zudem das Instrument eines Ersatzneubaus: Bei vielen Bestandsgebäuden ist die Bausubstanz sehr schlecht, so dass eine Sanierung nicht viel Sinn macht. Hier sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, dass das bestehende Gebäude ganz oder in Teilen durch einen Ersatzneubau in gleicher Kubatur ersetzt werden darf.

2.2 §2 (3) Gebäudeklassen:

Die Gebäudeklassen werden über die Gebäudehöhen definiert, maßgeblich ist dabei die Rettung von Personen aus dem Gebäude durch die Feuerwehr. In diesem Zusammenhang sollte nicht die mittlere Gebäudehöhe über Gelände-Oberkante der Maßstab sein, sondern die geplante Geländeöhe an den zur Rettung von Personen vorgesehenen Wandöffnungen (Fenster, Türen, Balkone). In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwiefern der Bezug zur Oberkante des Rohfußbodens sinnhaft ist oder ob stattdessen der Bezug zur Oberkante des Fertigfußbodens gewählt wird.

2.3 §2 (4) Vollgeschossregelung – hier: Abgrenzung des Staffelgeschosses

Bei der Berechnung der Fläche von Staffelgeschossen gibt es einige Unplausibilitäten, die ausgeräumt werden sollten, um die Regelung sicher anwenden zu können. So werden Loggien zur Fläche eines Staffelgeschosses hinzugezählt, Balkons aber nicht. Ebenfalls unklar ist die Regelung bei überdachten Eckbereichen von Dachterrassen oder Flugdächern. Hier sollte eine einheitliche Regelung gefunden werden.

2.4 Definition Boardingshaus fehlt

Diese Mischform aus Wohnen und gewerblichem Beherbergungsbetrieb ist nicht definiert, was zu Unklarheiten bezüglich der Anforderungen an Fluchtwege, Stellplätze,

etc. führt. Als inzwischen immer häufiger auftretender Nutzungstypus wäre eine eigene Definition oder Zuordnung hilfreich und sinnvoll.

2.5 §3 Allgemeine Anforderungen

Hier wäre die Ergänzung des §3(5) der MBO sinnvoll:

(5) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

Dadurch könnten auch Bauprodukte, die in anderen EU-Ländern eingesetzt werden dürfen und eine Zulassung für das entsprechende Land haben - jedoch keine Zulassung durch das DIBT - in Deutschland verwendet werden, sofern §3(1) eingehalten ist (Nichtgefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen).

2.6 §6 (3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

Hier wäre eine Präzisierung wünschenswert, dass dies nicht für Gebäude auf einem gemeinsamen Grundstück gilt, wenn die weiteren gesetzlichen Anforderungen (Brandschutzanforderungen, Belichtung, Belüftung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse u.ä.) eingehalten sind. Diesbezüglich werden Abweichungsanträge schon jetzt in der Regel positiv beschieden werden, wenn nachgewiesen ist, dass die genannten Randbedingungen eingehalten sind.

2.7 §8 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze

(2) Werden mehr als drei Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen.

Die „unmittelbare Nähe“ ist im Kommentar zu HBO als Sicht- und Rufweite definiert, was insbesondere in innerstädtischen Situationen nicht mehr der Realität der Umwelt entspricht. Es wird daher vorgeschlagen, die Regelung insofern neu zu fassen, als sowohl der Begriff des Spielplatzes als auch die Distanz zu öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen anders definiert wird:

- Der Begriff Spielplatz sollte durch „zum Spielen von Kindern geeignete Freiflächen“ ersetzt werden.

- Davon ausgehend, dass Kinder im Alter von 0-6 ohnehin eine Aufsichtsperson in ihrer Nähe benötigen, ist auch ein gemeinsamer Fußweg zu einer öffentlich-rechtlich gesicherten Freifläche zumutbar. Eine Entfernung sollte hier festgeschrieben werden, als plausibler Ansatz erscheint ein Radius von 500 m.

2.8 §32 (1) 3. Notwendige Flure und Gänge – hier: Definition der 400 qm Einheit.

Die Einführung der 400 qm Einheiten als brandschutztechnisch vereinfacht zu betrachtendem Raumzusammenhang hat eine große Planungerleichterung erbracht. Auch hier ist jedoch einerseits auf eine länderübergreifende Harmonisierung hinzuwirken. Andererseits führt Bezug zur Brutto-Grundfläche zu einer Unschärfe bezüglich des Ziels, eine Größe einer Nutzungseinheit zu definieren, für die die Brandschutzanforderungen vereinfacht werden. Der Bezug zur Nutzfläche (dann ggf. leicht reduziert) wäre daher sinnvoller und eindeutiger.

2.9 §43 (2) Barrierefreiheit

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. (...)

Dieser Passus sollte weicher formuliert werden, da die barrierefreien Wohneinheiten in der Regel übereinander hergestellt werden und nicht in einer Ebene, was Vorteile bei der technischen Erschließung und beim Wohnungsschnitt mit sich bringt. Möglich wäre eine Formulierung, dass eine entsprechende Anzahl von Wohnungen auch über mehrere Geschosse verteilt werden kann, sofern die barrierefreie Erschließung gesichert ist.

3. Anregungen zu Genehmigungs- und Prüfprozessen

3.1 Überprüfung der Kataloge Sonderbauten und genehmigungsfreie Vorhaben

Beide Kataloge sollten daraufhin geprüft werden, ob die aufgeführten Definitionen, Größenordnungen und Typen noch zweckmäßig sind. Genehmigungsfreie Vorhaben sollten auch genehmigungsfrei bleiben, wenn sie Abweichungen und Befreiungen bedürfen.

3.2 Konzentration der behördlichen Bauüberwachung auf die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften.

Eine Anpassung an die Musterbauordnung wird angestrebt. Durch eine Änderung des § 53 Abs. 2 HBO soll sich die Bauüberwachung auf die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften konzentrieren. Die Überwachung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften sollte an die Fachbehörden überwiesen werden.

3.3 Brandschutz in Gebäudeklasse 4 und 5 - Nachweisberechtigte und Prüfsachverständige.
(HBO §59, (4) und Tabelle Anlage D)

Die Verantwortlichkeiten bei GK 4 und 5 sollten überprüft und zu vereinfacht werden:

Im Hinblick auf kleine Baumaßnahmen (z.B. Dachgeschossausbau in Gründerzeitgebäuden) ist die Prüf- und Abnahmepflicht eines Prüfsachverständigen bei GK 4 und 5 zur Prüfung eines Brandschutzkonzeptes für Planer eine aufwendige Koordinationsaufgabe und für Bauherren eine erhebliche Kostensteigerung geworden, die oftmals nicht im Verhältnis zu dem Aufwand der Planungsaufgaben steht. Auf Grund der geringen Anzahl von eingetragenen Prüfsachverständigen auf dem hessischen Markt (AKH 26 eingetragene Sachverständige) und daraus geringen Kapazitäten, werden oftmals Angebote zu Prüfungsaufgaben abgelehnt oder auf lange Bearbeitungsfristen hingewiesen. Desweiteren bestehen in der aktuellen Regelung unklare Zuständigkeiten und Aufgaben. So ist z.B. in Frankfurt die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auf Veranlassung des Prüfsachverständigen bei der Feuerwehr anzufordern und zu bestätigen. Da dies erst nach Erstellung eines Brandschutzkonzeptes möglich ist (Aussage Feuerwehr), können Entwurfsverfasser Ihre Planungen und die Brandschutzkonzepte nicht planungssicher erstellen.

Die Regelung sollte überarbeitet werden, u.a. mit dem Ziel bei kleineren Bauaufgaben in der GK 4+5 eine Vereinfachung für Planer zu erwirken. So könnte die Zuständigkeit der Behörden (Feuerwehr) wieder eingeführt werden.

3.4 § 60 Bauantrag, Bauvorlagen, Abs. 5, Satz 1 2. Teil und Satz 2:

(5) 1 Der Bauantrag ist von der Bauherrschaft und von der für den Entwurf verantwortlichen Person, die Bauvorlagen sind von der für den Entwurf verantwortlichen Person zu unterschreiben. 2 Die Fachentwürfe (§ 49 Abs. 2) müssen von den hierfür Verantwortlichen unterschrieben sein. 3 Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann der Nachweis verlangt werden, dass die Eigentumsberechtigten zustimmen.

Auf die Unterschrift des Entwurfsverfassers auf jedem eingereichten Plan und Dokument sollte verzichtet werden, auch mit Blick auf zukünftige elektronische Einreichung von Bauanträgen. Die Verantwortlichkeit ist über die Unterschrift auf dem Bauantragsformular und durch den Plankopf ausreichend dokumentiert.