

Eine viel diskutierte Frage ist derzeit, ob rechtliche Rahmenbedingungen die schnelle Herstellung kostengünstigen und längerfristig nutzbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensschichten behindern. Nachfolgend dazu Analysen, Vorschläge und Forderungen der Architektenkammer.

Nachverdichtung und Innenentwicklung/Abstandsflächen

- § 5 Abs. 7 LBO – Abstandsflächen
Die **Tiefen der Abstandsflächen** könnten durch eine Gesetzesänderung für die Innenentwicklung allgemein bzw. insbesondere für Mischgebiete auf das Niveau von Dorf- und Kerngebieten reduziert werden, um so Erleichterungen und neue Optionen für Aufstockungen, An- oder Ergänzungsbauten zu bieten.
Im Verantwortungsbereich des Landes
- § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO – Abstandsflächen in Sonderfällen
Die Privilegierung für Grenzbauten könnte auch für **Gebäudeteile ohne Aufenthaltsräume** gelten bzw. angewendet werden, um beispielsweise flächensparend und sinnvoll Neben- und Haustechnikräume anordnen zu können.
Im Verantwortungsbereich des Landes
- § 6 Abs. 3 LBO – Abstandsflächen in Sonderfällen
Die Entscheidung, ob die Voraussetzungen für **Reduzierung oder gar Entfall von Abstandsflächen** gegeben sind, erfordert eine sorgfältige Beurteilung. Die Voraussetzungen können gegeben sein entweder z.B. durch die besonderen örtlichen Verhältnisse (Nr. 1) oder bei Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück, bei denen nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden (Nr. 2).
Eine Handlungsanleitung der obersten Baurechtsbehörde zu den Beurteilungskriterien im Einzelfall könnte dazu Sicherheit bieten.
Im Verantwortungsbereich des Landes
- **Abstandsflächen-Satzung**: § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO – Örtliche Bauvorschriften
Sie ermächtigt die Kommunen, in eigener Planungshoheit „zur Durchführung baugestalterischer Absichten“ per Satzung auch geringere Abstandsflächentiefen festzusetzen als in § 5 Abs. 7 vorgesehen. Mit dieser Klausel wollte der Gesetzgeber explizit auch das kosten- und flächensparende Bauen begünstigen. Somit können die Kommunen selbst Voraussetzungen für eine angemessene und alle Belange ausgewogen berücksichtigende Nachverdichtung und flächensparendes Bauen schaffen.
Im Verantwortungsbereich der Kommunen



28. Oktober 2015

Nebenanlagen: Stellplätze, Spielplätze, Grundstücks- und Gebäudebegründung

- § 9 LBO – Nichtüberbaute Flächen ..., Kinderspielplätze
Abs. 1 enthält zur potentiellen **Begrüpfungspflicht** des Gebäudes bereits eine sehr weitgehende Ausnahmeregelung hinsichtlich der gestalterischen und konstruktiven Möglichkeiten sowie insbesondere der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Von der Begrünungs- bzw. Bepflanzungspflicht des Grundstückes als solches könnte wiederum über § 56 Abs. 5 – zumindest temporär – befreit werden oder die Kommunen erlassen gemäß § 74 Abs. 1 eine diesbezügliche Satzung.
Vergleichbares gilt für Abs. 2 hinsichtlich der Befreiung von der Herstell-Pflicht von Spielplätzen für Kleinkinder.
Im Verantwortungsbereich des Landes

- **Kommunale Gestaltungs-Satzung:** § 74 Abs. 1 LBO – Örtliche Bauvorschriften
Die Gestaltungs-Satzung bietet Kommunen Spielraum, „zur Durchführung baugestalterischer Absichten“ Regelungen mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung oder zur Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu erlassen. Die Kommunen haben damit in ihrer Planungshoheit ein Werkzeug, mit dem sie im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben ergänzend gegebenenfalls Erleichterungen schaffen können.
Bestehende, nicht mehr zeitgemäße bzw. nicht mehr zielführende kommunale Einzelregelungen, die über die Bauordnung hinausgehen, könnten ausgesetzt oder aufgehoben werden.
Im Verantwortungsbereich der Kommunen
- **Kommunale Stellplatz-Satzung:** § 74 Abs. 2 LBO – Örtliche Bauvorschriften
ermächtigt seit 1. März 2015 die Kommunen aus „Gründen sparsamer Flächennutzung“, per Satzung die Stellplatzverpflichtung des § 37 auch für Wohnungen einzuschränken. Die Kommunen können somit in eigener Verantwortung bedarfsgerecht Erleichterungen ermöglichen.
Im Verantwortungsbereich der Kommunen

Ermessensspielräume nutzen und verlässliche Rahmenbedingungen setzen

- Die Landesbauordnung enthält bereits zu etlichen Anforderungen teils recht praxisgerechte **Ausnahme- oder Abweichungsregelungen**, so u.a.
 - allgemein zu den technischen Baubestimmungen, wenn das Schutzziel anderweitig erreicht werden kann (§ 3 Abs. 3)
 - zur Stellplatzverpflichtung bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches (§ 37 Abs. 3)
 - zu Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Wohnungen in Wohngebäuden (§ 35 Abs. 1)
 Im konkreten Einzelfall gilt es daher zunächst sorgfältig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für Ausnahmen und Abweichungen erfüllt sind. Auch hierzu könnte eine Handlungsanleitung der obersten Baurechtsbehörde zu den Beurteilungskriterien Sicherheit bieten.
Im Verantwortungsbereich des Landes
- **§ 56 Abs. 5 LBO** ermöglicht darüber hinaus eine **Befreiung** von den Vorschriften in den §§ 4 bis 39 der LBO bzw. von den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, wenn
 - 1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
 - 2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
 und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. **Gründe des allgemeinen Wohls liegen auch bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vor.** Bei diesen Vorhaben kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen eine Befreiung erteilt werden. Gemäß Rechtsprechung stellt der dringende Wohnraumbedarf bereits per se einen atypischen Sonderfall dar, der jedenfalls die Befreiung von nicht nachbarschützenden Vorschriften wie beispielsweise § 9 Abs. 2 (Spielplätze), aber auch § 35 oder 37 zulässt.
- Eine risikogerechte Beurteilung und ein verantwortungsvolles Ausnutzen des Ermessensspielraums im Einzelfall bieten somit weitere Optionen in der Innenentwicklung und insbesondere bei **Umnutzung und Revitalisierung bestehender Gebäude.**

- Abweichungen können auch befristet genehmigt werden, insbesondere in Fällen, bei denen eine **spätere oder nachträgliche Erfüllung** möglich ist. So könnte die Herstellung von Nebenanlagen wie Stell- und Spielplätzen befristet befreit werden bei nachgewiesenem Vorhalten der Flächen.
- Ebenso könnte der tatsächliche und kostenintensive **Einbau eines Aufzugs** zur barrierefreien Erschließung gemäß § 29 Abs. 2 LBO in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe temporär ausgesetzt werden, wenn die Flächen vorgesehen und freigehalten sind, aber noch kein konkreter Bedarf besteht.
- Solche Regelungen zur Befreiung bei nachträglichen Erfüllung von Anforderungen durch spätere Nachrüstung sind **auch bei bautechnischen Vorschriften wie EEWärmeG, E-WärmeG und EnEV anzuwenden.**

Die oberste Baurechtsbehörde sollte zur Beschleunigung der Verfahren und einer einheitlichen Handhabung Anwendungs- und Auslegungshinweise zu den Ausnahme-, Abweichungs- und Befreiungstatbeständen kommunizieren. Handlungsanweisungen und Auslegungen einer interministeriellen Arbeitsgruppe können dazu als Orientierungshilfen dienen. Im Verantwortungsbereich des Landes

Verfahrensabläufe optimieren und Baunebenkosten senken

- § 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO – **Verfahrensfreiheit**
ausweiten auf Nutzungsänderungen, mit denen zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden **bis Gebäudeklasse 4** im Innenbereich geschaffen wird.
- LBO-VVO § 18 – **Wegfall bautechnischer Prüfungen**
ausweiten auf Wohngebäude **bis Gebäudeklasse 4**.
- § 54 LBO – **Fristen im Genehmigungsverfahren**
sind mit maximal zwei Monaten für den Bauantrag bzw. einem Monat im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zuzüglich maximal einem Monat für die Einholung notwendiger Stellungnahmen berührter Stellen ausreichend kurz. Durch Optimierung der Kommunikation aller Beteiligten und frühzeitige Abstimmung, beispielsweise über erforderliche Unterlagen, ist sicherzustellen, dass diese Fristen eingehalten werden.
- § 46 Abs. 4 LBO – **Besetzung der Baurechtsbehörden**
ist sowohl quantitativ als auch qualitativ personell adäquat vorzunehmen, um Verfahren zügig und kompetent abzuwickeln. Kapazitätsengpässe sind mittels Aufstockung durch qualifiziertes Personal zu beseitigen, ggf. auch durch temporäres Reaktivieren von geeigneten Bauverständigen im Ruhestand.
- Durch Auslagerung von Prüfaufgaben an extern Beliehene können Verfahren bei Bedarf weiter beschleunigt werden (§ 47 Abs. 2 LBO).
Die Anforderung von Gutachten ist auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen, bei Vorlage von Gutachten nachweislich Qualifizierter ist auf zusätzliche Prüfsachverständige zu verzichten, z.B. gemäß VwV Brandschutzprüfung.
Im Verantwortungsbereich des Landes

Vergabe öffentlicher Aufträge beschleunigen

- Bauvorhaben der öffentlichen Hand können beschleunigt werden, wenn im Vergaberecht durch Verwaltungsvorschrift des Landes (vergleichbar dem Konjunkturpaket II) Regelungen zur Beschleunigung durch Anhebung von Schwellenwerten erlassen werden.
In diesem Zusammenhang sind auch weitere temporäre Erleichterungen hinsichtlich der bürokratischen Reglementierung und einer praxisgerechten Handhabung bis hin zur Leistungsbeschreibung über Leitprodukte denkbar.
Im Verantwortungsbereich des Landes

Begrenzung von weitergehenden privatrechtlichen Anforderungen

Öffentlich-rechtliche Standards des Baurechts werden in der Baupraxis regelmäßig durch Forderungen aus dem Baunebenrecht oder durch privatrechtlich erhobene Ansprüche des Schuldrechts, wie beispielsweise beim Schallschutz, kostenexzessiv übersteigert. Damit wird die Diskussion öffentlich-rechtlicher Standards ausgehebelt.

Der Gesetzgeber kann daher Bauherren und Planer vor privatrechtlichen Ansprüchen, die heute weit über das öffentlich-rechtliche Schutzniveau hinausgehen und die wahren Kostentreiber im Wohnungsbau sind, nur dann schützen, wenn es ihm gelingt, die Gültigkeit solcher derzeit aufgrund einer postulierten Üblichkeit geschuldeten Erwartungen darauf zu begrenzen, dass sie ausdrücklich einzelvertraglich vereinbart werden.

Im Verantwortungsbereich des Bundes

Bauplanungsrecht

Die landesrechtlichen Maßnahmen sind durch ebenfalls flexible und aktive Nutzung der rechtlichen Spielräume im Bauplanungsrecht zu ergänzen und dieses ist zielgerichtet anzupassen.

Im Verantwortungsbereich des Landes und der Kommunen