



Clearingstelle Mittelstand des
Landes NRW bei IHK NRW



Stellungnahme

der Clearingstelle Mittelstand zum

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018

**für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Düsseldorf, 21. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage.....	4
1.2. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018	4
1.3. Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand	4
2. Stellungnahmen der Beteiligten	6
2.1. Allgemeine Positionen der Beteiligten.....	6
2.2. Konkrete Positionen der Beteiligten	7
§ 2 Begriffe	7
§ 6 Abstandsflächen	7
§ 7 Teilung von Grundstücken	8
§ 8 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze	9
§ 30 Brandwände	9
§ 33 Absatz 1 Erster und zweiter Rettungsweg.....	10
§ 34 Treppen	10
§ 35 Absatz 9 Notwendige Treppenräume, Ausgänge Aufzüge	10
§ 39 Aufzüge	11
§ 47 Wohnungen	12
§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze.....	12
§ 49 Barrierefreies Bauen	13
§ 50 Sonderbauten	13
§ 53 Absatz 1 Bauherrschaft.....	13
§ 54 Absatz 4 Entwurfsverfassende.....	14
§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden.....	15
§ 60 Grundsatz	16
§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren.....	16
§ 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen.....	16
§ 63 Genehmigungsfreistellung	20
§ 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren.....	21
§ 66 Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung	21
§ 67 Absatz 3 Nr. 2 Bauvorlageberechtigung.....	22
§ 68 Bautechnische Nachweise	22
§ 69 Abweichungen	25
§ 71 Behandlung des Bauantrags.....	25

§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit	28
§ 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens.....	29
§ 79 Absatz 5 Bauaufsichtliche Zustimmung.....	29
§ 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung	29
§ 84 Absatz 4 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung	30
§ 86 Ordnungswidrigkeiten	30
§ 87 Rechtsverordnungen.....	32
§ 89 Örtliche Bauvorschriften.....	32
§ 90 Übergangsvorschriften.....	32
Artikel 2 Inkrafttreten.....	32
Einführung einer kleinen Bauvorlageberechtigung	33
3. Votum.....	34

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Mit der Novelle der Landesbauordnung (Baurechtsmodernisierungsgesetz – BauO NRW 2018) im Jahr 2018 wurde die nordrhein-westfälische Bauordnung in vielfacher Hinsicht geändert bzw. in vielen Fällen an die Musterbauordnung angepasst. Dies betraf im besonderen Maße die Vorschriften zu Abstandsflächen und vorbeugendem Brandschutz. Auch wurden die Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, insbesondere von Gebäuden mit Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten, neu geregelt. Die zum 1. Januar 2019 in Kraft getretene neue Landesbauordnung mit ihren größeren Freiheiten wird von den Bauaufsichtsbehörden – gerade im Hinblick auf die erweiterten Möglichkeiten von Ermessensentscheidungen – zunehmend angenommen.

Nach über einem Jahr des Inkrafttretens und weiterer Änderungen in der Musterbauordnung, zum Beispiel um den Mobilfunkausbau, insbesondere im Bereich des „5G-Ausbaus“, zügiger voran treiben zu können, sind Änderungen redaktioneller und inhaltlicher Art erforderlich, um den Gleichlauf der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung mit der Musterbauordnung weiterhin sicherstellen zu können.

1.2. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018

Der Clearingstelle Mittelstand liegt der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Baurechtsmodernisierungs-Änderungsgesetz – BauModÄG) vor. Zu den vorgesehenen Änderungen zählen insbesondere:

- Anpassungen bzw. Angleichungen redaktioneller und inhaltlicher Art an die Musterbauordnung u.a. im Bereich des Mobilfunkausbaus.
- Weitere Änderungen in der Landesbauordnung 2018, die zu einer weiteren Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren führen sollen.
- Änderung von Vorschriften im Hinblick auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Wege von Dachgeschossaus- und aufbauten.
- Änderungen hinsichtlich des Abstandsflächenrechts zur Schaffung von Erleichterungen für nachträgliche Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden.

1.3. Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ist mit Schreiben vom 09. September 2020 an die Clearingstelle Mittelstand mit der Bitte herangetreten, den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Baurechtsmodernisierungs-Änderungsgesetz – BauModÄG) im Wege eines beratenden Clearingverfahrens (§ 6 Absatz 2 MFG NRW) auf seine Mittelstandsverträglichkeit zu überprüfen und eine gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die nach dem Mittelstandsförderungsgesetz an Clearingverfahren beteiligten Institutionen über den Überprüfungsauftrag informiert.

Die beteiligten Organisationen sind:

- IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
- Handwerk.NRW (Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag)
- Westdeutscher Handwerkskammertag (WHKT)
- unternehmer nrw – Landesvereinigung der Unternehmensverbände Nordrhein-Westfalen e.V.
- Verband Freier Berufe im Lande Nordrhein-Westfalen e.V. (VFB NW)
- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Landkreistag Nordrhein-Westfalen
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Nordrhein-Westfalen (DGB NRW)

Mit Schreiben vom 10. September 2020 wurden alle Beteiligten um eine Stellungnahme zu dem o.g. Gesetzesentwurf gebeten.

Folgende Stellungnahmen liegen der Clearingstelle Mittelstand vor:

- IHK NRW
- Gemeinsame Stellungnahme von Handwerk.NRW und WHKT
- VFB NW
- unternehmer nrw
- Gemeinsame Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände

Die Clearingstelle Mittelstand hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gebündelt. Auf dieser Basis hat sie für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW eine Beratungsvorlage mit einem Gesamtvotum zu dem vorliegenden Gesetzesentwurf erstellt.

2. Stellungnahmen der Beteiligten

2.1. Allgemeine Positionen der Beteiligten

IHK NRW betont die Zustimmung zu den vorgesehenen Änderungen, weil sie bauordnungsrechtliche Prozesse und Abläufe gerade aus Sicht der mittelständischen Wirtschaft vereinfachen. Das gelte etwa für die überarbeiteten Regelungen zu Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW), die die bessere Ausnutzung von Bauflächen zulassen, und für jene zum Mobilfunkausbau (§ 62 BauO NRW), die beschleunigend wirken. Generell verfahrensbeschleunigend wirken die neuen Regelungen der §§ 70 und 71 BauO NRW.

unternehmer nrw betont, dass die Zielsetzung mit dem nun vorliegenden Gesetzesänderungsentwurf – Änderungen an der BauO NRW 2018 redaktioneller und inhaltlicher Art durchzuführen und so weiterhin einen Gleichlauf zwischen Bauordnung und Musterbauordnung (MBO) sicherzustellen – aus Sicht der Wirtschaft positiv ist. In verfahrenstechnischer Hinsicht sei ein möglichst weit gehender Gleichlauf bei den wesentlichen Regelungen für die allgemeine Übersichtlichkeit und die sichere Rechtsanwendung von Vorteil. Mit Blick auf die Verfahren gilt dies insbesondere bei den Baugenehmigungen. Hier seien nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf bereits verschiedene positive Anpassungen der nordrhein-westfälischen Regelungen an die Vorgaben der MBO vorgesehen.

Der Unternehmerverband sieht die im Gesetzesentwurf vorgesehenen materiellen Verbesserungen im Hinblick auf die Digitalisierung und den beschleunigten Mobilfunkausbau, insbesondere den 5G-Ausbau positiv. Beispielsweise sollen Antennen unabhängig von ihrer Länge verfahrensfrei gestellt werden (vgl. § 62 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5). Der Unternehmerverband führt aus, dass 5G eine Schlüsselrolle bei der digitalen Transformation zukomme und diese die Grundlage für eine weiter voranschreitende Digitalisierung von Industrie und Gesellschaft legen kann und zudem die Basis für eine Vielzahl neuer Geschäftsmodelle, unter anderem in den Bereichen intelligente Mobilität und Industrie 4.0 bildet. Maßnahmen, die diese Entwicklungen fördern, werden daher von unternehmer nrw schon im Grundsatz begrüßt.

Die **kommunalen Spitzenverbände** betonen, dass der Entwurf den bautechnischen Nachweisen, insbesondere statischen und brandschutztechnischen Unterlagen von Sachverständigen große Aufmerksamkeit widme. Das Grundprinzip des Baugenehmigungsverfahrens, nämlich die allgemeine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Recht, spiele eine zunehmend geringere Rolle und werde an vielen Stellen erheblich beschnitten. Sie kritisieren, dass die Baugenehmigung so insgesamt zu einer Sammlung von Nachweisen werde, deren innerer Zusammenhang mangels behördlicher Prüfung offenbleibt. Durch diese Verringerung der Aussagekraft der Baugenehmigung werde diese aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen bedenklich entwertet. Das Ziel der Änderungen, das Bauen zu vereinfachen und Baukosten zu verringern, werde auch durch die kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich mitgetragen.

Eine Vereinfachung nur durch verfahrensrechtliche Änderungen herbeizuführen und die Verlagerung von Verantwortlichkeiten (von der Behörde auf die Bauherrschaft und die Entwurfsverfasser) zu erreichen, erscheint ihnen allerdings nur einen Teilaspekt der Vereinfachung, Beschleunigung und Kostensenkung zu betrachten. Dies führe nicht zu den gewünschten Effekten, sondern zu Verunsicherung, unklaren Erwartungshaltungen und im schlimmsten Fall zur Missachtung relevanter materieller Vorschriften.

2.2. Konkrete Positionen der Beteiligten

§ 2 Begriffe

Absatz 6 Satz 2 (Vollgeschoss)

Die **kommunalen Spitzenverbände** halten es für dringend erforderlich, dass § 2 Absatz 6 Satz 2 für eine gestaltungsfreundliche Städteplanung wie folgt geändert wird:

*„Ein **oberstes** Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Die Neufassung von § 2 Absatz 6 Satz 2 BauO NRW 2018 bewirke, dass „gestapelte“ Geschosse keine Vollgeschosse mehr sind, solange sie jeweils drei Viertel des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Dadurch hätten die Gemeinden ein wichtiges städtebauliches Instrument zur Höhenfestsetzung von baulichen Anlagen in Bebauungsplänen verloren, da das gestapelte Bauen von Nicht-Vollgeschossen die festgesetzte Geschosshöhe bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen ausgehöhlt werden könne.

Ergänzend erfolgt der Hinweis, dass es im Zusammenhang mit der MBO eine Initiative gibt, auch in der BauNVO vom „obersten Geschoss“ zu sprechen – damit könne ein Gleichlauf im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht erzielt werden.

Absatz 10 (i.V.m. Nr. 11 und Nr. 16) (Barrierefreies Bauen)

Die **kommunalen Spitzenverbände** machen darauf aufmerksam, dass es eine Diskrepanz zwischen dem Begriff „Barrierefreiheit“ in § 2 Absatz 10 und der Gesetzesbegründung zu § 49 (Nr. 16) gibt. So erfasse die Definition in § 2 Absatz 10 die komplette Rollstuhlgerechtigkeit. Mit Blick darauf halten sie eine Einschränkung der Definition für geboten. Wie auch die VVTB – Anlage A 4.2/3 und die DIN 18040-2 sollte die nordrhein-westfälische Bauordnung ebenfalls eine klare Definition enthalten, da ansonsten z.B. die eingeschränkte Aufzugspflicht gerichtlich angreifbar bliebe.

§ 6 Abstandsflächen

Absatz 1 (Abstandsflächen vor Außenwänden)

Die **kommunalen Spitzenverbände** halten den Wegfall der Formulierung „innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche“ in § 6 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 und 2 nicht für sachgerecht. Der Wegfall könne zu einer unerwünschten Ausweitung der bisherigen Regelung und insbesondere in Fällen des § 34 BauGB zu rechtlichen Unsicherheiten führen.

Zudem schlagen sie vor, den nicht eindeutig definierten Begriff „an der Grenze“, der in der Praxis für Unklarheiten Sorge, durch die Begrifflichkeit „ohne Grenzabstand“ zu ersetzen und mithin an § 6 Absatz 1 Nr. 2 die folgende Formulierung anzufügen:

„Wenn eine Grenzbebauung schon vorhanden ist, kann die Bauaufsicht verlangen, dass auch der Nachbar ohne Grenzabstand baut.“

Sie weisen darauf hin, dass es eine solche Formulierung bereits in der BauO NRW 2000 gegeben habe, die sich bewährt hätte.

Absatz 6 (Bauteile und Vorbauten)

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, in § 6 Absatz 6 Nr. 3 das Wort „untergeordnete“ vor den Begriff der Vorbauten einzufügen. So werde klargestellt, dass diese eine gewisse optische Größe nicht überschreiten dürfen und sich dem Hauptgebäude optisch unterordnen müssen. Nachbarschaftskonflikte können dadurch vermeiden werden.

Absatz 7 (Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen)

Die **kommunalen Spitzenverbände**, die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** und **unternehmer nrw** begrüßen die Änderungen.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen zudem an, auch Solaranlagen auf Gebäuden abstandsrechtlich zu privilegieren.

Absatz 8 (Bauliche Anlagen in den Abstandsflächen eines Gebäudes)

Zur Vermeidung von Unsicherheiten in der Praxis regen die **kommunalen Spitzenverbände** an, in der Begründung zu § 6 Absatz 8 Nr. 2 klarzustellen, dass Klimaanlage bewusst nicht in die Regelung aufgenommen wurden. Sie regen zudem eine klare Abgrenzung zwischen den Begrifflichkeiten „Wärmepumpen“ und „Klimaanlagen“ an.

Mit Blick auf die bestehende Unklarheit, in welcher Höhe die überdachten Zufahrten ausgeführt werden dürfen, halten sie die Festschreibung einer Höhenbegrenzung für erforderlich. Als systemkonform stelle sich eine Begrenzung von 3 m dar.

§ 7 Teilung von Grundstücken

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, die Prüfkompetenz der Bauaufsichtsbehörde im Zuge des Verfahrens zur Erteilung einer Teilungsgenehmigung auch auf bauplanungsrechtliche Aspekte zu erweitern.

Diese Änderung führe dazu, dass die betroffenen Bauaufsichtsbehörden nicht - wie bisher – zunächst bei bauordnungsrechtlicher Zulässigkeit eine Genehmigung zur Grundstücksteilung erteilen müssen, selbst wenn daraus bauplanungsrechtliche Verstöße resultieren.

Sie schlagen eine Anpassung des § 7 Absatz 2 Satz 1 sowie das Einfügen eines § 7 Absatz 2 Satz 5 vor:

*„⁵Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften **oder den Festsetzungen des Bebauungsplans** zuwiderlaufen. [...] § 31 BauGB bleibt unberührt.“*

§ 8 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Die **kommunalen Spitzenverbände** begrüßen die Empfehlung in § 8 Absatz 2 Satz 2 in ihrer Kernaussage. Sie stufen den Gesetzestext hingegen nicht als das richtige Instrument für Empfehlungen ein und empfehlen eine Verlagerung in die Gesetzesbegründung. Zur Gewährleistung einer besseren Handhabung in der Praxis halten sie es zudem für erforderlich, § 8 Absatz 4 wie folgt zu fassen: „*Veränderung der Geländeoberfläche sind zulässig, wenn...*“

§ 30 Brandwände

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen**, die **kommunalen Spitzenverbände** sowie der **VFB NW** begrüßen die Ergänzung in § 30 Absatz 5.

Aus Sicht der **Handwerksorganisationen** präzisiert der neu eingefügte Satz 4 die Regelung zum Ausbau von Dachgeschossen sowie einer nachträglichen Aufstockung von Gebäuden zur Gebäudeklasse 4, ohne das Schutzziel – z.B. Verhinderung der Brandausbreitung abzuschwächen.

Die **kommunalen Spitzenverbände** weisen mit Blick auf die unterschiedlichen Jahreszahlen im Gesetzestext (1. Januar 2019) und der Begründung (1. Januar 2020) auf eine erforderliche Vereinheitlichung hin.

Aus Sicht der **VFB NW** werden mit der vorgeschlagenen Änderung die brandschutztechnisch vertretbaren Möglichkeiten für die neue Gebäudeklasse 4 nicht genügend ausgeschöpft. So könne aus der Formulierung in Anbetracht der Einschränkung auf die beschriebenen Bestandsbauten der Eindruck vermittelt werden, dass hier höhere Risiken insbesondere für den abwehrenden Brandschutz akzeptiert würden als bei Neubauten.

Das ist aus Sicht des VFB NW hingegen nicht der Fall. Gebäude der Gebäudeklasse 4 dürfen im Gegensatz zu Gebäuden der Gebäudeklasse 3 nach BauO NRW 2018 nur dann genehmigt werden, wenn der Einsatz einer Kraffahrdrehleiter zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges berücksichtigt bzw. eingesetzt werden kann.

Damit liegen bei Gebäudeklasse 4, so der VFB NW weiter, für einen Dachgeschossbrand eher günstigere Verhältnisse für die Brandbekämpfung vor, weil eben die Kraffahrdrehleiter berücksichtigt bzw. eingesetzt werden kann. Selbst ohne den Einsatz einer solchen ist der Aufbau einer Riegelstellung zur Brandbekämpfung auch vom Geländeniveau für Gebäude der Klasse 4 möglich, sofern die Gebäudetiefe einer üblichen Wohnnutzung entspreche. Mit einem obersten Aufenthaltsraum von 13 m und entsprechend einer Firsthöhe von etwa 20 m könne diese innerhalb der typischen Wurfweiten von B-Strahlrohren erreicht werden, welche nach allgemeiner Feuerwehrliteratur mit 30 m angegeben wird (vgl. z.B. Einsatzleiterwiki).

Der VFB NW betont, dass in einer systematischen Risikobewertung die Ausbildung des Brandwandkopfes lediglich für ein Brandereignis im Dachgeschoss relevant ist. Bei diesem Szenario könne demnach die Gleichzeitigkeit einer Personenrettung in den unteren Geschossen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da sich Brandereignisse thermikbedingt immer nach oben entwickeln. Bei einem Brandereignis in den unteren Geschossen wiederum sei bei bauordnungskonformen geschlossenen Geschossdecken die vertikale Brandausbreitung nicht zu befürchten und damit die Ausbildung im Brandwandkopf ohne Relevanz.

Das zeitgleiche Erfordernis des Einsatzes einer Krafftdrehleiter für die Brandbekämpfung und Personenrettung ist aus Sicht des VFB NW also bei differenzierter Betrachtung nicht gegeben. Damit bestünden keine Bedenken gegenüber dem generellen Verzicht einer Brandwandausbildung über Dach bis zu Gebäuden der Gebäudeklasse 4, wenn diese überwiegend Wohnzwecken dienen.

In Anbetracht dessen regt der VFB NW an, Satz 3 wie folgt auszugestalten:

„³Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1-3 sowie bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, sind die Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen.“

§ 33 Absatz 1 Erster und zweiter Rettungsweg

Der **VFB NW** und die **kommunalen Spitzenverbände** regen an klarzustellen, dass zwei Rettungswege nur in Geschossen nachgewiesen werden müssen, in denen sich Aufenthaltsräume befinden.

§ 34 Treppen

Die **kommunalen Spitzenverbände** äußern erhebliche Bedenken mit Blick auf die Streichung von Absatz 5 Satz 2.

Das gelte insbesondere für den Fall, wenn es sich bei der betroffenen Treppe um eine notwendige Treppe handelt, da in dieser Situation der 1. Rettungsweg betroffen wäre und sich mitunter die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit von Änderungen im genehmigten Bestand stelle. Für wesentliche nachträgliche Änderungen des genehmigten Bestands ist eine neue Baugenehmigung zu beantragen. Auch im einfachen Genehmigungsverfahren prüfe die untere Bauaufsichtsbehörde bislang gemäß § 64 Absatz 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 beantragte Abweichungen. Durch Streichung des § 34 Absatz 5 Satz 2 hätte die untere Bauaufsichtsbehörde kaum die Möglichkeit, im Vorhinein Kenntnis zu nehmen und könnte nicht mehr prüfen, ob notwendige Breiten und Höhen (Stichwort Einengungen) aus Gründen des Brandschutzes gegeben sind.

Die untere Bauaufsichtsbehörde wäre dann auf ein kurzfristiges Einschreiten beschränkt und hierzu verpflichtet, wenn sie Kenntnis von möglichen Verstößen gegen den Brandschutz erhält. Ein Großteil der Verantwortung zur Einhaltung des Brandschutzes entfiel damit auf die Architekten und Sachverständigen. Andererseits ist die untere Bauaufsichtsbehörde weiterhin die zuständige Überwachungsbehörde gemäß § 58 Absatz 2 BauO NRW 2018. Fraglich erscheint, ob im Fall von Gesetzesverstößen die Überwachungspflicht der unteren Bauaufsichtsbehörde greift.

Zur Vermeidung von Unklarheiten wird angeregt, die Zuständigkeit trennscharf abzugrenzen bzw. die fragliche Regelung nachzubessern.

§ 35 Absatz 9 Notwendige Treppenräume, Ausgänge Aufzüge

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** und die **kommunalen Spitzenverbände** sehen Erläuterungsbedarf bei der Norm.

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** sehen in Kenntnis, dass die gestellten Anforderungen der Erhöhung der Sicherheit dienlich sind, gleichwohl vor dem Hintergrund, dass Handwerksbetriebe regelmäßig Nachnutzer größerer Bestandsgebäude, wie Industriehallen oder mehrgeschossige Gewerbeobjekte sind, die typischerweise nachträglich in mehrere kleineren Abschnitte unterteilt werden müssen, Klarstellungs- und Erläuterungsbedarf:

Im Falle der Vorbereitung von Objekten für eine neue Nachnutzung mit erstmals unterschiedlichen Nutzern in einem Geschoss würde die Pflicht zur Neuanlage notwendiger Flure die verbleibende Nutzfläche verringern. Dies gelte es, da gewerblich nutzbare Flächen für Nutzungen mit einem gewissen Störgrad in NRW vielerorts bereits knapp sind, zu vermeiden. Ist für bestehende Betriebe (hier meist: Mieter) Bestandsschutz gewährleistet? Geht ein ggf. bestehender Bestandsschutz verloren, wenn eine nächste Nutzungsänderung erfolgt? Bei Eingriffen in den Baukörper wären ggf. mehrere Nutzer von Nutzungseinheiten betroffen.

Aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** sollte Absatz 9 dergestalt geändert werden, dass auch „Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe“ an notwendige Flure angeordnet werden können. Zwar sei dieser Begriff aus der BauO NRW 2000 bekannt, jedoch nach wie vor unbestimmt. Daher wird an dieser Stelle eine analoge Schlüsselgröße von einer bestimmten m²-Zahl für begrüßenswert gehalten, abgeleitet von der durchschnittlichen Wohnungsgröße, welche laut Umweltbundesamt im Jahr 2018 91,9 m² betrug. Sollte eine Aufnahme in den Gesetzestext nicht erfolgen, sollte dies zumindest im Rahmen einer gesetzlich begleitenden Verwaltungsvorschrift sowie der Gesetzesbegründung ausgeführt werden.

§ 39 Aufzüge

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** begrüßen den Wegfall der Pflicht zur Herstellung von Aufzügen bei Dachausbauten und -aufstockungen, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird sowie die vorgesehene Privilegierung auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen.

Für Eigentümer und Investoren ist der Aufzugseinbau der wesentliche Kostenfaktor, der dazu führt, dass Dachausbauten und -aufstockungen im Bestand nicht realisiert werden. Der bislang zu stellende Abweichungsantrag habe, so das Handwerk, aufgrund des dahinterstehenden bürokratischen Aufwands nicht dazu beigetragen, das Investitionsklima zu stärken. Im Gegenteil, infolge der subjektiven Ermessensentscheidungen bei den zuständigen Bauaufsichtsbehörden waren Transparenz, Berechenbarkeit und Voraussehbarkeit weiterhin erschwert.

Auch die **kommunalen Spitzenverbände** bewerten die Erleichterung in § 39 Absatz 4 Satz 2 grundsätzlich sehr positiv, regen jedoch an, die Worte „oder mehrere“ in Nr. 1 sowie „eines oder mehrerer“ in Nr. 2 zu streichen, da die Erweiterung auf mehrere im Regelfall (Nr. 1) nicht geboten erscheint. Bei mehreren Geschossen werde ohnehin sehr tief in die Bausubstanz eingegriffen. Hilfsweise würde die Auffangregelung in Nr. 2 ausreichen.

Sollte dieser Anregung nicht gefolgt werden, so sollte die Begrifflichkeit „mehrerer zusätzlicher Geschosse“ bestimmter gefasst werden. Aus ihrer Sicht sollte die Beschränkung auf ein Geschoss ausreichend sein, da es dem Bauherrn bei Aufstockung um mehr als ein Geschoss zuzumuten sei, einen Aufzug zu planen.

Zudem halten sie es für dringend erforderlich, Einfamilienhäuser aus der Herstellungspflicht für Aufzüge auszunehmen. Gerade in Gebieten mit Hanglagen und bei bestimmten Gebäudetypologien (etwa Stadthäuser als Einfamilienhäuser) ist es nicht ungewöhnlich, dass vier Geschosse

entstehen, wodurch eine Aufzugpflicht ausgelöst würde. Dies ist vor dem Hintergrund, dass sogar Aufstockungen von mehreren Geschossen ohne Herstellungspflicht möglich sein sollen, nicht nachvollziehbar.

§ 47 Wohnungen

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, die Ergänzung zu streichen. Der Ansatz sei nicht nachhaltig und zukunftsgerecht, da dadurch die innere Gebäudestruktur unflexibler gestaltet werden kann. Er behindere die künftige Nutzungsänderung von „Küche“ zu einem anderen Aufenthaltsraum.

§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

In Bezug auf diese Regelungen begehren die **Handwerksorganisationen** und die **kommunalen Spitzenverbände** Ergänzungen.

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** regen an, die Verwendung der Stellplatzablässe für Jobticketvergünstigungen und zur Job-Bike- und betrieblichen Lastenrad/Lasten-E-Bike-Förderung explizit aufzuführen. Dies insofern, als die Kommunen sich bei der Verwendung von Stellplatzabläsen z. B. zur Förderung von Jobtickets, Job-Bikes und betrieblichen Nutzung von Lastenrädern bzw. Lasten E-Bikes auf fehlende Rechtsgrundlagen berufen. Eine detailliertere Ausgestaltung würde auch die Inanspruchnahme der Elektroladestationen fördern, so das Handwerk weiter. Mit Blick darauf regen sie an, Absatz 2 Nummer 3 wie folgt zu formulieren:

„Sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind, wie z. B. die Förderung von Jobtickets, Job-Bikes betrieblicher Nutzung von Lastenrädern und Lasten-E-Bikes.“

Die **kommunalen Spitzenverbände** raten dazu, dem Absatz 1 einen Einführungssatz mit einer Legaldefinition was unter dem Begriff der „notwendigen Stellplätze“ zu verstehen ist, voranzustellen, da aus ihrer Sicht § 89 Absatz 1 Nr. 4 hierfür die falsche Stelle ist.

Sie schlagen die folgende Formulierung vor:

„Werden Anlagen errichtet, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze).“

Erst durch diesen Satz entstehe die Stellplatzpflicht, welche im Weiteren detailliert wird.

Zudem sollte in Absatz 1 Satz 2 hinter dem Wort „Bebauungsplan“ in Klammern § 89 Absatz 2 eingefügt werden, sodass klargestellt werde, dass es sich bei dieser Variante um eine echte Alternative mit einem anderen Verfahren handelt.

Erforderlich erscheint aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände zudem in § 48 Absatz 2 die Stellplatzablässe wie folgt legal zu definieren:

„Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze können nach Maßgabe einer Satzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 durch Geldzahlung abgelöst werden (Stellplatzablöse).“

Angeregt wird zudem eine Klarstellung dahingehend, dass die Herstellung der Stellplätze Vorrang vor Entrichtung einer Stellplatzablöse hat sowie eine Anpassung in der Gesetzesbegründung, sodass aus dieser unmissverständlich hervorgeht, dass die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen nicht erst durch Erlass einer Rechtsverordnung begründet wird.

§ 49 Barrierefreies Bauen

Die Aufnahme des Satzes 2 in Absatz 1 erscheint für die **kommunalen Spitzenverbände** zur Klarstellung zielführend. Hier regen sie allerdings an, das Wort "stattdessen" aus Klarstellungsgründen einzufügen:

"Für die Herstellungspflicht von Aufzügen gilt stattdessen § 39 Absatz 4."

Im Übrigen erscheint es den kommunalen Spitzenverbänden mit Blick auf die Praxis angezeigt, Absatz 2 insgesamt klarer zu fassen. Im Hinblick auf den Begriff „im erforderlichen Umfang“, der lediglich Grundlange für eine Diskussion zwischen Bauherrn und Architekten darstellen könne, sollten konkretisierende Vorgaben und eine Abstimmung mit der VV TB vorgenommen werden und auf die in Teilen eingeführte DIN 18040 verwiesen werden.

§ 50 Sonderbauten

Absatz 2 Nr. 6 b und c

Die **kommunalen Spitzenverbände** sehen Änderungsbedarf bei den Regelungen der Versammlungsstätten im Freien. Es bleibe unklar, welche baulichen Anlagen die Bauaufsichtsbehörde beim großen Sonderbau („Versammlungsstätten, die für mehr als 5.000 Besucher bestimmt sind“) nach § 50 Absatz 2 Nr. 6 b zu prüfen hat, da es keine (festen) Szenenfläche oder (festen) Tribünen gibt, so dass auch kein Gegenstand für eine Baugenehmigung vorhanden ist. Bauzäune können hiervon nicht erfasst sein, da sie beweglich und einfach verrückbar sind und damit nicht die Anforderungen an eine bauliche Anlage erfüllen. Soweit es um die Genehmigung der Veranstaltung an sich geht, liege dies nicht im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde.

Absatz 2 Nr. 8

Nach Auffassung der **kommunalen Spitzenverbände** sollte klargestellt werden, ob tatsächlich das Gesamtgebäude zum großen Sonderbau werden soll, wenn nur eine einzelne Nutzungseinheit umgenutzt wird. Denkbar wäre eine Betrachtung, die sich auf die Nutzungseinheit einschließlich der zugehörigen Rettungswege bezieht.

§ 53 Absatz 1 Bauherrschaft

Der **VFB NW** regt zur Klarstellung an, Satz 1 um den Halbsatz *„...und soweit es darüber hinaus gesetzlich angeordnet ist...“* zu ergänzen und wie folgt zu fassen:

*„¹Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen **und soweit es darüber hinaus gesetzlich angeordnet ist**, geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist.“*

Dies betreffe beispielsweise die Regelung in § 62 Absatz 1 Nr. 11b. Dort sind qualifizierte Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner (qTWP) auch für verfahrensfreie Vorhaben genannt.

§ 54 Absatz 4 Entwurfsverfassende

Der **VFB NW** moniert die Formulierung „soweit ... geknüpft sind“ in Satz 2, die den Anwendungsbereich derart einschränke, dass dem Grunde nach keine Personen eingetragen werden können, wenn diese z.B. zwar die erforderlichen Nachweise über die Tragwerksplanung vorlegen können und Mitglied einer Ingenieurkammer sind, aber diese beiden Anforderungen nicht in der gesetzlichen Regelung unmittelbar miteinander verknüpft sind. Besser ist aus Sicht des VFB NW, wenn die Mitgliedschaft in einer der benannten Kammern nachgewiesen wird. Angeregt wird daher folgende Formulierung von Satz 2:

„²Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können.“

Zudem regt der VFB NW die Ergänzung von Absatz 4 um die folgenden Sätze 4 und 5 an.

„⁴Standsicherheitsnachweise können zudem von Personen aufgestellt werden, die sich bis einschließlich 30.06.2022 in eine von der Ingenieurkammer-Bau NRW geführte Liste haben eintragen lassen.

⁵In diese Liste wird auf Antrag eingetragen, wer während eines Zeitraumes von fünf Jahren vor Inkrafttreten dieses Gesetzes regelmäßig Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen aufgestellt hat und dies sowie die erforderliche Sachkunde nachgewiesen hat und zudem kein Studium der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens absolviert hat.“

Nach Auffassung des VFB NW ist eine Ergänzung der Norm um eine zeitlich befristete Übergangsregelung erforderlich, um der bundesverfassungsgerichtlichen Rechtsprechung zu genügen. So hat das BVerfG eine Grundrechtsverletzung angenommen, weil der Gesetzgeber es unterlassen hat, eine Übergangsregelung zugunsten derjenigen zu treffen, die das Anfertigen derartiger Bauvorlagen bereits vor Inkrafttreten der Vorschrift geschäftsmäßig betrieben haben (BVerfG, Beschluss vom 28. November 1984 – 1 BvL 13/81).

unternehmer nrw sieht die zukünftig geplante Regelung zu den Entwurfsverfassenden kritisch, auch wenn die Einführung des qualifizierten Tragwerkplaners ins Gesetz für sich genommen begrüßenswert ist. Die Voraussetzungen, um in der Liste der qualifizierten Tragwerksplaner eingetragen zu werden, seien zu hoch und insbesondere im Hinblick auf die honorarrechtliche Einstufung der vorzulegenden Objekte nicht zweifelsfrei nachvollziehbar. Dies sei kritisch, weil sich die honorarrechtliche Einstufung auch auf die Gesamtkosten eines Vorhabens auswirkt.

unternehmer nrw verweist darauf, dass im Rahmen der Baukostensenkungskommission diskutiert wurde, dass sich als qualifizierter Tragwerksplaner auch eintragen lassen kann, wer während eines Zeitraums von fünf Jahren vor dem 1. Januar 2019 wiederholt Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen aufgestellt hat und dies gegenüber der zuständigen Stelle nachweist. Diese Lösung biete Gewähr für eine hinreichende berufliche Expertise und bedeute zudem eine erhöhte Flexibilität. Sie sei auch im Hinblick des Wettbewerbs der Bundesländer positiv.

So sehe auch die bayerische Lösung lediglich einen entsprechenden berufsqualifizierenden Hochschulabschluss sowie eine mindestens dreijährige Berufserfahrung in der Tragwerksplanung vor (vgl. Art. 62 Absatz 3, Art. 62a Absatz 1 Nr. 1 BayBO). unternehmer nrw erachtet diese Lösung als vorzugswürdig.

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Aus Sicht der **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** darf der Einbezug externer Sachverständiger nicht zum Regelverfahren werden.

Es besteht die Gefahr, dass das regelmäßige Zuziehen Dritter im Verfahren negative Auswirkungen auf die Faktoren Zeit und/oder Kosten habe.

Auch mit Blick auf die derzeitige Auslastung der Bauaufsichtsbehörden befürchten die nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen, dass die Bauaufsichtsbehörden zunehmend eigene fachliche Beurteilungen vermeiden könnten und im Extremfall jegliche Prüfung zu Brandschutzaspekten regelmäßig an externe Sachverständige delegieren. Nach Auffassung des Handwerks sollte daher der Änderungstext stärker die Gesetzesbegründung widerspiegeln, nach der das Hinzuziehen Dritter nur in gewichtigen Gründen vorgenommen werden kann. Das Handwerk sieht in der Ausgestaltung des § 58 in dieser Form die Gefahr zeitlicher Verzögerungen sowie im ungünstigsten Fall die Gefahr das Vorhabensträger/Antragsteller mit den Bauvorlagen ein Fachgutachten einreichen, welches die Behörde ihrerseits von einem weiteren Sachverständigen gegenprüfen lasse. Zeitverlust und mögliche Kostensteigerung wären die Folge. Bereits heute fänden sich Fälle, in denen beauftragte Brandschutzsachverständige Lösungen vorschlagen, welche die von der Bauaufsichtsbehörde beteiligte Abteilung „vorsorgender Brandschutz“ der Feuerwehr nicht anerkennen bzw. mittragen will. Eine Folge könnte sein, dass auch gerade handwerkliche Vorhaben (ggf. sogar bloße Nutzungsänderungen ohne Eingriff in den Baukörper) erheblich verteuert und verzögert würden.

Die nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen schlagen daher vor, dass eine Beauftragung einer Prüferin oder eines Prüfers für den Brandschutz nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen dürfe. Außerdem sei die Frage der Kostentragung klarzustellen.

Mit Blick darauf, dass § 58 Absatz 5 – wie bisher – vorgesehen hat, dass die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen, insbesondere für die Prüfung von Brandschutzkonzepten staatlich anerkannte Sachverständige, heranziehen können, betont der **VFB NW**, dass ungeachtet des Regelungsinhaltes in der Bauordnung dies bereits heute über die Befugnis aus § 26 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 VwVfG Nordrhein-Westfalen für die Bauaufsichtsbehörden möglich war und ist.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen zu § 58 Absatz 5 und § 84 Absatz 4 an, dass die Prüfung der Barrierefreiheit (Barrierefreiheitskonzept) und insbesondere die örtliche Umsetzung der Barrierefreiheit bei Sonderbauten auch durch entsprechende Fachplanerinnen und Fachplaner erfolgen darf.

§ 60 Grundsatz

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, die vorgelegte Änderung in § 60 Absatz 1 entfallen zu lassen. Aus sachlogischer Betrachtung sei es erforderlich, auch die Abbrüche genehmigungsfrei zu benennen. Die Streichung in der Grundnorm würde jedoch der folgenden Regelung in § 62 die Grundlage entziehen. Die komplette Systematik bezieht sich auf eine Genehmigungspflicht (Absatz 1) und die Ausnahmen davon (Absatz 2).

§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Absatz 1 Satz 1 Nr. 3

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** fordern, die Beibehaltung von Absatz 1 Nummer 3. Wenn zukünftig Werbeanlagen einer Baugenehmigung als auch einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht oder einer Zulassung nach Straßenrecht bedürfen, werde der Aufwand für die Errichtung in entsprechenden Bereichen unnötig erschwert. Sowohl für handwerkliche Betriebe, die mit der Errichtung beauftragt werden, aber auch für Betriebe, die in der Umgebung des eigenen Betriebsstandortes (straßenseitig gut sichtbar) eine entsprechenden Werbeanlage aufstellen wollen. Häufig sei die Regelung für Werbeanlagen an Stätten der Leistung (§ 62) für Handwerksbetriebe, die versteckt in den Gewerbegebieten liegen, nicht ausreichend.

Die **kommunalen Spitzenverbände** hingegen begrüßen die Herausnahme von Werbeanlagen, die einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht oder eine Zulassung nach Straßenrecht bedürfen (Nr. 3) aus dem Katalog des Absatz 1, da diese vorgenannten Verfahren das Bauordnungsrecht nicht berücksichtigen.

§ 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

unternehmer nrw bewertet die weiteren Erleichterungen zur Verfahrensfreiheit gem. § 62 insgesamt als positiv, mit denen weniger bedeutsame Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht freigestellt werden. Sie seien in der Regel nicht so problematisch, als dass sie zwingend einem präventiven Kontrollverfahren unterworfen werden müssten, bzw. die sich hier stellenden Fragen nicht auch im Rahmen der weiteren Zulassungsverfahren mitbehandelt werden könnten.

Darüber hinaus regen die Beteiligten diverse Klarstellungen an.

Absatz 1

Nr. 1 a (Gebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt)

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, den Schwellenwert auf 50 m³ zu senken, da größere, aktuell genehmigungsfreie Gebäude immer wieder gegen materielles Recht (z.B. § 6 BauO NRW) verstoßen.

Nr. 1 b (Garagen)

Aus Klarstellungsgründen sollte nach Auffassung der **kommunalen Spitzenverbände** hinter die Maßangabe „30 m²“ die Formulierung „je Grundstück“ eingefügt werden, da ohne diese Klarstellung der Bezug des Wortes „insgesamt“ offen bleibe.

Nr. 1 g (Wintergärten und Terrassenüberdachungen)

Rein aus Klarstellungsgründe empfehlen die **kommunalen Spitzenverbände**, das Wort "unbeheizte" vor Wintergärten aufzunehmen sowie das Wort "Terrassenüberdachungen" mit der Formulierung "außer im Außenbereich" zu ergänzen.

Bei Terrassenüberdachungen sollte mit Blick auf die Praxis klargestellt werden, dass diese im Außenbereich nicht genehmigungsfrei möglich sind.

Nr. 1 i (Wochenendhäuser)

Die Streichung der Verfahrensfreiheit von Wochenendhäusern auf genehmigten Wochenendplätzen wird von den **kommunalen Spitzenverbänden** im Hinblick auf die Vermeidung der Verfestigung von Wohnstrukturen durch Dauerwohnen begrüßt. Warum indes zukünftig stets von der Durchführung eines einfachen Genehmigungsverfahrens ausgegangen werde (vgl. Gesetzesbegründung S. 22), erscheint den Kommunen unklar und bedürfe insofern der Klarstellung.

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** bewerten die geplante Aufhebung von Absatz 1, Nummer 1 i) hingegen als nicht zielführend und regen an, dass dieser besser in der jetzigen Form erhalten bleiben soll. Andernfalls müssten selbst bei solchen, dann im einfachen Verfahren zu genehmigenden Vorhaben (Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen, die nicht zu Dauerwohnzwecken dienen dürfen) Architekten für die Bauvorlage eingeschaltet werden. Das widerspreche der Zielsetzung, Verwaltungsverfahren zu straffen und zu beschleunigen.

Nr. 5 (Masten und Antennen)

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen dringend an, klarzustellen, ob hier der Mast plus Antenne oder die Gesamthöhe von Mast mit Antenne gemeint ist. Der Gesetzeswortlaut und die Begründung korrespondieren hier nicht.

Sie regen an, in der Gesetzesbegründung hinzuweisen, dass genehmigungsfreie Masten im Außenbereich einer naturschutz-rechtlichen Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde bedürfen.

Nr. 6 c (Ortsfeste Behälter)

Dem Verständnis der **kommunalen Spitzenverbände** nach sind Packstationen weiterhin nicht von der Norm erfasst und daher weiterhin genehmigungspflichtig.

Nr. 6 f (Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen)

Die **kommunalen Spitzenverbände** lehnen den Wegfall der Genehmigungspflicht für Fahrsiloanlagen ab. Die Änderung sei angesichts der von entsprechenden Anlagen ausgehenden Gefährdung nicht sachgerecht und böte auch für die Bauwilligen keinen Vorteil.

Sie verweisen dabei auf verschiedenen Besprechungen mit beteiligten Behörden, bei denen demnach Einigkeit darüber herrschte, dass für die ordnungsgemäße Errichtung einer Fahrsiloanlage eine rechtliche Bündelung aller Belange über eine Baugenehmigung sinnvoll und auch zwingend erforderlich ist. Auch die Landwirtschaftskammer und der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband teilten diese Sichtweise.

Die Änderung werde mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass fertig gestellte Fahrsiloanlagen künftig häufig nicht den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Folge könnten kostenintensive Sanierungsarbeiten für Eigentümer sein. Da der Bau von Fahrsiloanlagen zum Teil erhebli-

che Kosten verursacht, sei es auch im Interesse der Landwirtschaft, vorab im Wege von Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung aller Fachbehörden entsprechende Planungssicherheit zu erlangen. Sofern die Änderung in Anpassung an die MBO erfolgen soll, wird von den kommunalen Spitzenverbände angemerkt, dass die MBO in diesem Punkt anpassungsbedürftig ist, da Silage erst seit 2009 eindeutig als wassergefährdend eingestuft ist.

Eine Unterscheidung zwischen Fahrsiloanlagen für Biogasanlagen und solchen für andere Betriebe sei nicht nachvollziehbar, da die Anforderungen an die Bauweise und die Funktion die gleichen sind.

Nr. 11 a (nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen)

Der **VFB NW** regt an, den Satz durch „*sofern diese nicht die Sicherstellung der Rettungswege nach § 33 betreffen*“ zu ergänzen, da der bereits im Änderungsvorschlag vorhandene Hinweis auf § 33 hier systematisch an der richtigen Stelle ist und nochmals deutlich auf diese wichtige Voraussetzung hinweist.

Nr. 11 b (Bescheinigung durch qualifizierten Tragwerksplaner)

Sollte im Gesetz dem Vorschlag vom **VFB NW** zu § 54 Absatz 4 Satz 4 gefolgt werden, sollte entsprechend der Begriff „...eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierter Tragwerksplaner...“ ersetzt werden durch z.B. „...eine Berechtigte oder ein Berechtigter...“.

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** bewerten die geplante Änderung als nicht zielführend und fordern, dass die aktuelle Regelung in der jetzigen Form erhalten bleiben sollte. Ansonsten müsste bereits bei leichten Änderungen tragender und bauversteifender Bauteile, die die Standfestigkeit nicht einschränken, ein Tragwerksplaner eingeschaltet werden, was der Zielsetzung des Bürokratieabbaus widerspreche. Da Handwerksunternehmen des Bauhauptgewerbes, die diese Arbeiten ausführen ausreichend Fachkompetenz besitzen, könne auf einen Tragwerksplaner verzichtet werden.

Nr. 11 c

Der **VFB NW** regt an, Buchstabe c zu ergänzen und wie folgt neu zu fassen:

„c) die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn sie

1. anleiterbare Fenster nach § 37 Absatz 5 oder einen Zugang zu einem notwendigen Treppenraum nach § 35 Absatz 1, Satz 1 besitzen und
2. mit der darunter liegenden Wohnung durch eine Treppe nach § 35 Absatz 1, Satz 3, Nummer 2 in Verbindung stehen und
3. die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden und

bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierter Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 1 und bei Gebäuden anderer Gebäudeklassen eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger nach § 87 Absatz 2, Nummer 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Gebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet,“

Aus Sicht des VFB NW stellt der Änderungsvorschlag einen sehr abgewogenen Abgleich dar, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den sicherheitsrelevanten Belangen des Brandschutzes Rechnung zu tragen. Die gegenüber der bayerischen Bauordnung in dortigem Artikel 57 Absatz 1 Ziffer 11c eingeführte ergänzende Voraussetzung einer Verbindungstreppe zur darunter liegenden Wohnung gewährleistet in der Gesamtsystematik der BauO NRW 2018, dass für alle Geschosse stets zwei sichere Rettungswege zur Verfügung stehen.

Mit Blick auf den Besorgnisgrundsatz betont der VFB NW, dass aber auch die Fallgestaltung eines bestehenden Gebäudes zu berücksichtigen ist, welches ggf. nach früherem Recht oder sonstigen Gründen insbesondere nicht die Treppenanbindung des Dachraumes aufweist und somit den zweiten Rettungsweg über eine anleiterbare Stelle im neu als Aufenthaltsraum genutzten Dachgeschoss benötigt. Der Gesetzesentwurf erfasse auch dieses rechtlich korrekt mit der Übernahme von Regelungen aus § 33. Um aber gerade im verfahrensfreien Vorhaben die Rechtsanwendung zu erleichtern, schlägt der VFB NW obige strukturierte Formulierung vor. In Zweifelsfragen sei ohne dies zu erwarten, dass die Bauherrschaft fachkundigen Rat einholen müsse.

Infolge der Forderung bzgl. der Aufnahme des Satzes in Nummer 11 Buchstabe a) fordert der VFB NW die Streichung des letzten Satzes „§ 33 ist zu beachten“.

Aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** sollte die neue Regelung komplett entfallen. Die Genehmigungsfreiheit der Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, führe zu keiner wesentlichen Entlastung der Bauaufsichtsbehörden. Allerdings bestehe mit der Genehmigungsfreiheit die Gefahr, dass die Vorgaben für den 2. Rettungsweg nicht erfüllt werden, da für Rettungswegfenster in Dachschrägen besondere Vorgaben bestehen. In diesem Zusammenhang sehen die Kommunen Dachgeschossausbauarbeiten regelmäßig mit deutlichen Klärungsbedarfen verbunden, zumal die Änderung durch die Bauwilligen typischerweise in Eigenleistung umgesetzt werde, ohne dass eine entsprechende Sachkunde herangezogen werden würde.

Darüber hinaus seien die Regelungen hinsichtlich des vorauszusetzenden baulichen Zustands des Gebäudes nicht verständlich und insofern klarstellungsbedürftig.

Nr. 14 d (Kinderspielplätze)

Die **kommunalen Spitzenverbände** empfehlen, den Passus von „im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 1“ zu streichen und durch die Formulierung „für Kinder bis 14 Jahren“ zu ersetzen. Die Regelung beziehe sich bislang nur auf Kleinkinderspielplätze. Das sei aus Sicht der Praxis ein unnötig enger Anwendungsbereich. Jegliche siedlungstypischen Spielplätze sollten baugenehmigungsfrei sei. Lediglich bei großen Abenteuerspielplätzen sei ein Genehmigungsvorbehalt sinnvoll.

Nr. 15 a (Fahrradabstellplätze)

Die **kommunalen Spitzenverbände** empfehlen, die ersten beiden Worte „überdachte und“ zu streichen. Überdachte Stellplätze bis 100 m² erzeugen mit hoher Wahrscheinlichkeit Grenzkonflikte und verstoßen gegen § 6 Absatz 8 (Grenzlängen). Hier sollten die genehmigungsfreien Radstellplätze auf die nicht überdachten beschränkt bleiben. Im Übrigen sollte der Zusatz „außer im Außenbereich“ aufgenommen werden.

Absatz 3 (Beseitigung von Anlagen und freistehenden Gebäuden)

Die **kommunalen Spitzenverbände** merken an, dass sich die Verfahrensfreiheit von Beseitigungen, die 2018 eingeführt wurde, nicht bewährt habe und mit Blick auf den Denkmalschutz sowie den vorsorgenden Umweltschutz als großer Fehler angesehen werden. Die Regelung führe zu großen Problemen und Defiziten im Vollzug des Denkmalschutzes sowie des Bodenschutz- und Abfallrechts. Ohne Abbruchartrag habe die untere Denkmalbehörde nunmehr keine Möglichkeit, erforderlichenfalls in einzelnen Fällen zu überprüfen, ob eine Denkmalwürdigkeit eines bisher noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes bestehen könnte. Die Praxis zeige zudem, dass große Mengen gefährliche Abfälle (wie KMF, PAK, Faserzement usw.) seit Einführung der Genehmigungsfreiheit unkontrolliert verschwinden. Gleiches gelte für Bauschutt, der häufig nicht sachgerecht zum Verfüllen von ehemaligen Kellern oder zur Einebnung des Grundstückes genutzt wird. Hier helfe die vorgesehene, rein statisch-konstruktive Begrenzung auf großflächige Gewerbeimmobilien mit weniger als 7 m Gebäudehöhe nicht weiter. Erfahrungsgemäß sei bei solchen Objekten die Nutzfläche ausschlaggebend dafür, dass die Wahrscheinlichkeit des nicht sachgemäßen Umgangs mit Abfällen (oder deren Lagerung) steige und sich ein Gefahrenpotential ergibt. Da auch die Gebäudeklasse 3 (ohne flächenmäßige Begrenzung) nicht unter die Anzeigepflicht fällt, seien die Behörden auf zufällige Mitteilungen angewiesen, um bei Verstößen überhaupt noch rechtzeitig tätig werden zu können.

Die kommunalen Spitzenverbände regen daher an, die Genehmigungsbedürftigkeit entsprechend der BauO 2000 wieder einzuführen. Der Ausschluss der Verfahrensfreiheit für Gebäude der Gebäudeklasse 2 reiche nicht aus. Alternativ wird vorgeschlagen, für die bisherigen Ziffern 1 bis 3 die Anzeigepflicht und für die übrigen Anlagen die Genehmigungspflicht vorzusehen. Der mit solchen Anzeigen verbundene Aufwand für die Bauwilligen sei äußerst gering und stelle keinerlei unangemessene Belastung dar. Es ergäbe sich ohne keine Verwaltungsvereinfachung aus der Genehmigungsfreiheit von Beseitigungen und dem damit einhergehenden Wechsel von einer Präventiv- hin zu einer Sanktionsstrategie. In diesem Zusammenhang empfehlen die Kommunen, den letzten Satz des Absatzes 3 durch folgende Formulierung auszutauschen:

„Für alle Abbrüche gilt § 74 Abs. 9 und § 84 Abs. 2 entsprechend.“

§ 63 Genehmigungsfreistellung

Absatz 2 Nr. 2

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, am ursprünglichen Wortlaut, wonach es keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch bedarf, festzuhalten. Wenn eine Befreiung oder Ausnahme erteilt worden ist, widerspreche das Bauvorhaben nicht (mehr) den Festsetzungen des Bebauungsplans und könnte dann ohne Baugenehmigungsverfahren realisiert werden. Demgegenüber wird die Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften nach § 89 BauO in die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit begrüßt.

Absatz 7

Die **kommunalen Spitzenverbände** empfehlen in § 63 Absatz 7 das Wort „Nichtigkeit“ durch „Unwirksamkeit“ zu ersetzen. Aufgrund der Heilungsvorschriften im BauGB seien fehlerhafte Bebauungspläne typischerweise nur unwirksam, aber nicht nichtig. Gleichwohl soll die Freistellung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Absatz 8

Der **VFB NW** regt an, Absatz 8 Satz 2 zu ändern und um einen Satz 3 zu ergänzen:

„²Abweichend von § 68 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen.

³§ 68 Absatz 7 gilt mit der Maßgabe, dass die Bescheinigungen der Bauherrschaft bei Fertigstellung vorliegen müssen.“

Die Änderung in Absatz 8 stellte sicher, dass es bei der bisherigen Verfahrensweise bleibt und die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen nicht bei der Bauaufsichtsbehörde, sondern bei der Bauherrschaft vorliegen müssen. Da es sich um Bescheinigungen verschiedener staatlich anerkannter Sachverständiger handelt, sei die Pluralform erforderlich.

Auch sei durch Verweis auf § 68 Absatz 7 (neu) zu regeln, dass die stichprobenhaften Kontrollen durch staatlich anerkannte Sachverständige (saSV) zu erfolgen haben und die entsprechenden Bescheinigungen dann bei der Bauherrschaft vorliegen müssen. Nach dem bisherigen Gesetzentwurf wären diese Kontrollen nicht erforderlich, dies stünde dem beabsichtigten Ziel der Erhöhung der Sicherheit im Interesse der Bauherrschaft entgegen.

§ 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren

Nr. 1 b (Erweiterung der Prüfpflicht auf § 8 Absatz 1 und 3)

Die **kommunalen Spitzenverbände** lehnen es ab, den Prüfumfang des § 64 auf § 8 Absatz 1 und 3 auszudehnen. Trotz der zunehmenden Relevanz von Belangen des Klimaschutzes sei festzuhalten, dass die Bauaufsicht eine Behörde der Gefahrenabwehr ist. Eine zusätzliche Verortung von Klimaschutzbelangen im Bauordnungsrecht entspreche zwar politischen Zielsetzungen und gesellschaftlicher Wahrnehmung; allerdings sei nicht nachvollziehbar, dass diese Regelungen zukünftig zum Prüfumfang im einfachen Baugenehmigungsverfahren gehören sollen, wenn gleichzeitig die eigentlichen ordnungsrechtlichen Bestimmungen zunehmend aus der Kernkompetenz der Bauaufsichtsbehörde verlagert werden. Vielmehr sollten die Kernaufgaben bei der Bauaufsichtsbehörde bleiben.

§ 66 Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung

Aus Sicht von **unternehmer nrw** sind die Typengenehmigung bzw. die referentielle Baugenehmigung zustimmungswürdig. Neben dem bereits erwähnten Gleichlauf seien die hier geplanten Änderungen auch in materieller Sicht zu begrüßen, da sie dazu geeignet sind, bestimmte Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen und so die Bauaufsichtsbehörden (weiter) zu entlasten. Diese Zielsetzung ist für Unternehmen und Projektträger positiv, so unternehmer nrw.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen hingegen an, die Regelungen zur Typengenehmigung (Absätze 5 und 6) zu streichen. Die referentielle Baugenehmigung sei eine verschlechterte Abwandlung der Typengenehmigung. Wie die Typengenehmigung basiere sie auf der Prüfung eines beispielhaften Vorhabens mit der anschließenden Übertragung des Ergebnisses auf weitere Vorhaben. Im Gegensatz zur Typengenehmigung werde jedoch in der referentiellen Baugenehmigung zunächst nur im einfachen Genehmigungsverfahren geprüft (ohne Brandschutz, aber mit Planungsrecht). Danach wird das Ergebnis auf weitere Grundstücke übertragen – wobei außer Acht bleibe, dass sowohl das Planungsrecht grundstücksbezogen individuell ist

als auch die Abstandflächen, die Erschließung und weitere Sachverhalte. Die Regelung lasse völlig offen, wie mit potenziellen Verstößen umzugehen ist. Zudem bestehe für die Bauaufsicht keine Möglichkeit präventiv einzugreifen, weil die Unterlagen erst mit Baubeginn vorgelegt werden. Die Regelung begünstige einseitig Bauträger in der schnellen Errichtung von Gebäuden, deren Baumängel im Anschluss in die Verantwortung der Erwerber übergeben werden. Mangels Bezugs zu § 84 werde nicht einmal die sachgerechte Fertigstellung vor dem Bezug der Gebäude angezeigt.

Aus ihrer Sicht könne die eigentlich beabsichtigte Wirkung der referentiellen Baugenehmigung im Grundsatz erheblich verbessert werden, indem sie enger an das Prinzip der Typengenehmigung angelehnt werde. Denn dem bisherigen Regelungsvorschlag zufolge könnte im Rahmen der zweistufigen Zulassung zunächst nur ein Musterhaus bauordnungsrechtlich geprüft werden und im zweiten Schritt dessen Lage auf dem Baugrundstück – mit einem Lageplan, der exakt sämtliche grundstücksbezogenen Sachverhalte darstellt. Diese grundstücksbezogenen Fragen würden dann jeweils für Folgevorhaben erneut geprüft, nur der Baukörper selbst nicht mehr.

§ 67 Absatz 3 Nr. 2 Bauvorlageberechtigung

Der **VFB NW** moniert, dass durch die Formulierung „soweit ... geknüpft sind“ der Anwendungsbereich derart eingeschränkt werde, dass dem Grunde nach keine Personen eingetragen werden können, wenn diese z.B. zwar die erforderlichen Nachweise über die Bauvorlageberechtigung vorlegen können und Mitglied einer Ingenieurkammer sind, aber diese beiden Anforderungen nicht in der gesetzlichen Regelung unmittelbar miteinander verknüpft sind. Besser ist es aus Sicht des VFB NW, wenn die Mitgliedschaft in einer der benannten Kammern nachgewiesen wird.

§ 68 Bautechnische Nachweise

Absatz 2 Satz 1 Nr. 3

Nach Auffassung des **VFB NW** sollten die vorgesehenen Ausnahmetatbestände nicht in dieser Nummer aufgeführt werden. Vielmehr biete es sich vergleichbar zum Fachbereich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz an, dass für den Fachbereich Brandschutz die „Sonderregelungen“ in einem eigenen Absatz 4 aufzuführen. Dies könne dann sinnvoll mit der Entwurfsverfassererklärung zu Vorhaben, die nicht vom saSV zu prüfen sind, verknüpft werden.

Aus Sicht des VFB NW sollten die Sätze 3-5 wie folgt formuliert werden:

„³§ 83 Absatz 4 gilt entsprechend.

⁴Auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn kann die Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise prüfen.

⁵Dies gilt auch für die Anforderungen an den baulichen Brandschutz, soweit hierüber Sachverständigenbescheinigungen vorzulegen sind.“

Der VFB NW betont, dass Satz 3 gesetzessystematisch wie dargestellt an der vorgeschlagenen Stelle (Satz 4) aufgenommen werden sollte, da er für alle Fachbereiche relevant sei und nicht allein für den Fachbereich Standsicherheit.

Mit Blick auf die bisherige Gesetzesbegründung zu dem neu eingefügten Satz 3 – wonach über den neu eingefügten Satz 3 in Absatz 2 sichergestellt wird, dass die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten Proben von Bauprodukten und, soweit erforderlich, auch aus fertigen

Bauteilen entnehmen und prüfen lassen können – verweist der VFB NW darauf, dass sich die entsprechende Regelung jedoch in § 83 Absatz 4 findet.

Absatz 2 Nr. 3

Die **kommunalen Spitzenverbände** führen aus, dass offenbar auch bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 inkl. einer Mittelgarage die Vorlage der Bescheinigung über die Prüfung des Brandschutzes durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen möglich sein soll. Wie zu § 64 ausgeführt, sei dies lediglich systematisch aber nicht inhaltlich nachvollziehbar. Überdies sei die Vorlage der o.g. Bescheinigung – sofern an ihr festgehalten werden soll – unbedingt auf Neubauten zu beschränken. Beim Umbau im Bestand gebe es regelmäßig Diskussionen, welche Bauteile vom Prüfumfang umfasst sind. Dafür gebe es in Nordrhein-Westfalen keine einheitliche Linie. Zudem werde in den Bauaufsichtsämtern regelmäßig die Erfahrung gemacht, dass die Entwurfsverfassenden mit dieser Regelung überfordert sind. Das „Heilen“ von Fehlern im Nachhinein erzeuge absurde und teilweise kaum überwindbare Probleme bei allen Beteiligten.

Absatz 3 Satz 2

Der **VFB NW** regt an, Satz 2 wie folgt zu formulieren und um die Sätze 3 und 4 zu ergänzen:

„²In dem Fall des Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 bescheinigt eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung.

³Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

⁴Die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner darf sich der Mithilfe von befähigten und zuverlässigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nur in einem solchen Umfang bedienen, dass sie deren Tätigkeit voll überwachen können.“

Der VFB NW führt dazu aus, dass mit der Aufnahme des unbestimmten Artikels „ein“ oder „eine“ an die Regelung in § 54 Absatz 4 angeknüpft werden soll. Andernfalls ließe sich die Vorschrift so interpretieren, dass genau die- oder derjenige qTWP, der den Nachweis aufgestellt hat, auch die- oder derjenige sein muss, die/der die stichprobenhaften Kontrollen durchführen muss. Vergleichend zu Regelungen der staatlich anerkannten Sachverständigen sei eine solche Eingrenzung nicht sachgerecht. Vielmehr sollte die Bauherrschaft die Freiheit haben, auch eine/einen anderen qTWP zu beauftragen, die/der eine kürzere Entfernung zu dem Bauvorhaben hat.

Weiter resultiere der Vorschlag zur Umformulierung „... Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung.“ aus der Praxis. Nach der bisherigen Regelung könnte, so der VFB NW weiter, ein qualifizierter Tragwerksplaner eine Bescheinigung verweigern, wenn z.B. eine Umbemessung der Tragwerksplanung durch ein Betonfertigteilwerk erfolgt; diese neue Planung entspreche dann nicht mehr der ursprünglichen Tragwerksplanung. Durch die Umformulierung soll klar werden, dass die Pflicht zur Prüfung und Ausstellung einer Bescheinigung durch den qualifizierten Tragwerksplanenden auch in diesen Fällen bestehen bleibt. Im Weiteren wird das Wort „Baustelle“ durch die Wörter „während der Bauausführung“ ersetzt. Auch dies ist eine Klarstellung und mache deutlich, dass der Prüfende nicht irgendwann auf die Baustelle gehen soll, sondern während der Bauausführung des Tragwerks kontrollieren

muss. Im Übrigen entspräche dies auch einer inhaltlichen Angleichung an eine entsprechende Vorschrift in der SV-VO.

Der VFB NW führt weiter aus, dass Satz 3 eine Regelungslücke schließe, da die durchzuführenden Kontrollen durch qualifiziert Tragwerksplanende zu erfolgen haben, welche zunächst bestätigen, dass sie mit der Ausführung beauftragt wurden. Andernfalls würde eine bloße Benennung von Personen, welche jedoch gar nicht beauftragt sind, missbräuchlich verwendet werden. Die Regelung knüpft an diejenige der staatlich anerkannten Sachverständigen an, die sich in der Praxis bewähre.

Mit dem neuen Satz 4 soll dem VFB NW zufolge eine Regelung aufgenommen werden, die auch die Einbeziehung kompetenter Mitarbeiter zulässt. Wobei die Gesamtverantwortung stets bei dem/der jeweils beauftragten qualifiziert Tragwerksplanenden verbleibt. Die Formulierung entspreche sinngemäß der Vorschrift in § 6 Absatz 2 SV-VO.

Diese Regelung gilt für alle Fachbereiche und findet sich nach diesem Vorschlag nun in Absatz 1.

Absatz 4

Der **VFB NW** plädiert dafür, in Absatz 4 das bisherige Verfahrensrecht beizubehalten, insbesondere was den Aufgabenbereich der Bauaufsicht bei Sonderbauten betrifft und schlägt daher vor, folgenden Satz 1 voran zu stellen

„¹Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 gilt nicht für

a.) Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen

b.) Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und

c.) Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m².“

Der klareren Systematik wegen sollten Vorschriften zum Brandschutz, in denen Abweichungen vom Regelfall des Absatzes 2 geregelt werden, in einem eigenen Absatz 3 aufgenommen werden.

Der bisherige Ausnahmetatbestand in § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Halbsatz 2 BauO NRW 2018 wird präzisiert und ergänzt, so dass alle Ausnahmen an einer Stelle zusammengeführt werden: die Ausnahmen gelten für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m².

Absatz 4 Satz 2 soll neu regeln, dass bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen sowie bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreicht. Entsprechend regt der VFB NW folgende Formulierung an:

„²Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2, einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, nicht jedoch bei Sonderbauten, sowie bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 ist der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung der Entwurfsverfassenden vorzulegen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.“

Absatz 7

Überdies soll ein neuer Absatz 7 eingefügt werden, der nach Auffassung des VFB NW der besseren Lesbarkeit dient. Im Zusammenhang mit den bautechnischen Nachweisen werden hier

alle die Fälle geregelt, in denen staatlich anerkannte Sachverständige auch die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung durchzuführen haben. Diese Vorschrift fand sich bisher in § 84 Absatz 4; die aufgrund dieses Vorschlags kürzer gefasst werden könne. Diese Regelung schließt gleichzeitig an die Kontrollpflicht der qualifiziert Tragwerksplanenden an, die ebenfalls in dieser Vorschrift (§ 68 Absatz 3 Satz 2) geregelt wird. Gleichzeitig könne sinnvoll von der in § 63 Absatz 8 Satz 3 (neu) notwendiger Weise aufgenommenen Regelung hierin verwiesen werden.

„(7) Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen Sachverständiger einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind“

§ 69 Abweichungen

Absatz 1 Satz 3

Mit Blick auf den neuen Satz 3 regt der **VFB NW** an, im Zusammenhang mit der Beurteilung von Abweichungen die Pluralform zu verwenden.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen hingegen an, den Satz 3 ersatzlos zu streichen. Die Regelung sei kein adäquater Ersatz, wenn anstelle einer Abweichungserlaubnis lediglich bautechnische Nachweise durch staatlich anerkannte Sachverständige oder Prüfungenieure erbracht werden. Aus der bloßen Bescheinigung von erfüllten Voraussetzungen ergebe sich nicht automatisch, dass eine Abweichung zulässig ist. Vielmehr sei dabei das Ermessen auszuüben – d.h. der Gesamtzusammenhang aller Aspekte ist sachgerecht zu beurteilen. Nach der Fassung des Entwurfs trage niemand die Verantwortung für die Abweichung – die Sachverständigen bescheinigen lediglich Voraussetzungen. In Verbindung mit den ungenauen Formulierungen der gesetzlichen Voraussetzungen einer Abweichung drohe eine „organisierte Verantwortungslosigkeit“ zu entstehen, die bei ggf. zahlreichen Abweichungen zu einem drastisch abgesenkten Sicherheitsniveau und völliger Unklarheit über die restlichen materiellen Anforderungen führen könnte.

Daher wird angeregt, dass in den Fällen des § 58 Absatz 5 (neu) nur eine Empfehlung an die Bauaufsichtsbehörde abgegeben werden kann, wonach aus sachverständiger Sicht die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung vorliegen. Problematisch sei auch, dass die Bescheinigungen erst zum Baubeginn eingereicht werden, also lange nach Erteilung der Genehmigung, auf der die Abweichung beruht.

§ 71 Behandlung des Bauantrags

Die **kommunalen Spitzenverbände** monieren, dass der Neuregelung des § 71 ein gewisses Misstrauen in die Arbeit der Bauaufsichtsbehörden zugrunde zu liegen scheine, das sie als keinesfalls gerechtfertigt betrachten. So bedürfe es beispielsweise nicht des (mehrfachen) Hinweises, dass die Behörden ihre Arbeit „unverzüglich“, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, zu erledigen haben. Sofern es im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu längeren Bearbeitungszeiten kommt, würden dem regelmäßig in der Sache liegende Gründe zugrunde liegen, die sich auch durch die Forderung nach „unverzüglichem“ Tätigwerden nicht beheben ließen. Die neuen Mitteilungspflichten und Fristen führten vielmehr zu erhöhtem Aufwand, durch den sich schließlich die Laufzeiten der Verfahren noch verlängern.

Bereits durch die Einführung des § 71 und die entfallene Möglichkeit, unvollständige Bauanträge zurückzuweisen, wurde den Bauaufsichtsämtern ein wesentliches Instrument zur Steuerung der Qualität der Bauvorlagen genommen. Denn die Praxis zeige, dass viele den Bauaufsichtsbehörden vorgelegte Anträge unvollständig seien. Die Möglichkeit der (aktiven) Zurückweisung von unvollständigen Bauanträgen durch die Bauaufsicht sollte daher wiederaufgenommen werden.

Absatz 1

Die **kommunalen Spitzenverbände** kritisieren, dass nunmehr auf Arbeitstage abgestellt werde, da mit dem Begriff „Arbeitstag“ Unklarheiten befürchtet werden. Zum Beispiel, ob der Samstag als Arbeitstag zählt oder nicht und ob dies von der jeweils geltenden Dienstregelung der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde abhängt.

Absatz 2

unternehmer nrw führt aus, dass die geplanten Änderungen bei der Behandlung des Bauantrags zwar ein Schritt in die richtige Richtung sind, aus Sicht der nordrhein-westfälischen Wirtschaft die Anstrengungen hier jedoch noch weiter verstärkt werden sollten. Nach Rückmeldungen aus der Praxis dauerten die Verfahren, vor allem bei der Erteilung von Baugenehmigungen, noch immer zu lange. Langwierige Verfahren bedeuten jedoch fehlende Planungssicherheit, verzögerte Umsetzung sowie in der Folge höhere Kosten.

Dass die Bauaufsicht dem Bauherrn zukünftig den „ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung mit Datumsangabe“ mitzuteilen hat, erhöhe, so der Unternehmerverband weiter, sowohl die Transparenz des Behördenhandelns als auch die Planbarkeit für die Beteiligten. Jedoch ließe sich durch die Einführung einer Genehmigungsfiktion, unterlegt mit angemessenen Fristen für eine ordnungsgemäße Prüfung durch die Behörden, eine noch weitergehende Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung erreichen. **unternehmer nrw** regt daher eine allgemeine Überprüfung zur Einführung eines solchen Verfahrensinstruments an.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, den Absatz zu streichen. Die Regelung über die Mitteilung des Zeitpunkts der Entscheidung verkenne den Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens. Die Feststellung der Vollständigkeit umfasse noch keine materielle Prüfung. Diese könne erst sinnvoll erfolgen, wenn die Bauvorlagen zumindest formell vorliegen. Auch nach Einstieg in die Beteiligungen kann die folgende materielle Prüfung weitere Nachforderungen zur Folge haben.

Diese lösten dann zwar keine Rücknahmefiktion aus, aber dennoch wäre der Bauantrag unvollständig. Solche Nachforderungen werden häufiger von fachlich zu beteiligenden Behörden und Stellen als Basis ihrer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gestellt. Zudem sei die genaue Benennung des spätesten Entscheidungstages kaum möglich, wecke bei der Bauherrschaft Erwartungen und führe zu Unmut, wenn der Termin nicht gehalten werden kann. Es liege also für die Bauaufsichtsbehörde nahe, den Antragstellern zukünftig in der Regel den maximal möglichen Zeitpunkt mitzuteilen (und diesen dann auch intern so zu setzen), damit in den Fällen, in denen die an sich mögliche kurze Frist nicht eingehalten werden kann, nicht noch ein weiterer Kommunikationsaufwand entsteht. Die Verfahrensdauer sei u. a. von der Art des Vorhabens, der Anzahl der durchzuführenden Beteiligungen und davon abhängig, ob evtl. aufgrund der materiellen Prüfung oder aus Sicht einer Fachbehörde eine Umplanung erforderlich ist.

Auch der Verweis auf den „Zeitpunkt nach § 71 Absatz 5“ sei nicht klar. Sofern der Zeitpunkt der Einholung von „Entscheidungen und Stellungnahmen nach Absatz 4“ gemeint ist, bedeute eine solche Mitteilungspflicht einen zusätzlichen, nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand, ohne

dass dies für das Verfahren einen Nutzen erkennen lässt. Eine weitere Zwischennachricht nach der Eingangsbestätigung bedeute zusätzlichen Verwaltungsaufwand und ist das Gegenteil von Bürokratieabbau. Die Ergänzung um das Wort „unverzüglich“ sei nicht nachvollziehbar und nicht erkennbar, was diese Änderung bezwecken soll. Es bestehe die Gefahr, dass zukünftig vermehrt Untätigkeitsklagen gestellt werden, weil § 71 Absatz 1 und Absatz 2 die Vermutung nahelegen, dass eine angemessene Frist i. S. d. § 75 VwGO durch die BauO NRW ausnahmsweise verkürzt wird. Eine rein deklaratorische Erklärung der unverzüglichen Bearbeitung berge die Gefahr, ungewollte Rechtsfolgen auszulösen.

Absatz 3

Der **VFB NW** regt an, in Satz 3 auf geeignete Sachverständige abzustellen, statt auf staatlich anerkannte Sachverständige, da der angenommene Kreis der Sachverständigen größer sei, als derjenige, den die staatlich anerkannten Sachverständigen repräsentieren.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen aufgrund sprachlicher und insbesondere systematischer Defizite an, die Regelung zu streichen.

Zunächst sei völlig unklar, was mit dem „Vorliegen fachtechnischer Voraussetzungen“ gemeint ist. Die Fachdienststellen prüfen nicht ein isoliertes Vorhabendetail, das Sachverständige ebenfalls mit dem Fachrecht abgleichen könnten. Stattdessen werde das Vorhaben mit der Umgebung und den ggf. daraus resultierenden Einwirkungen oder Auswirkungen abgeglichen und unter den jeweiligen fachlichen Gesichtspunkten bewertet. Damit sei häufig der Anspruch an die gleichmäßige Behandlung vergleichbarer Vorhaben und spezielle Kenntnisse der Fachbehörde über Vorgänge des Umfelds verbunden. All diese Gesichtspunkte könnten private Sachverständige nicht berücksichtigen. Nicht zuletzt bedeute die Beteiligung die Möglichkeit der Zusammenführung der Erkenntnisse mit anderen Fachinformationen. Schließlich sei zudem unklar, was mit dem Begriff der „Feststellung“ gemeint ist (z. B. ob sich die „Feststellung“ auf die „Feststellung der Genehmigungsfähigkeit“ bezieht).

Die kommunalen Spitzenverbände bitten um Klarstellung mit Blick auf die Frage, ob Sachverständige nunmehr die Stellungnahme der ansonsten zugehörigen Behörde ersetzen könnten. Wenn dies so gemeint sei, könnte so beispielsweise die Stellungnahme der Umweltbehörde ersetzt werden. Damit würde die Aufgabe der unabhängigen Fachbehörde auf private Sachverständige verlagert, was nach Auffassung der Kommunen nicht gewünscht sein könne.

Absatz 5

Die **kommunalen Spitzenverbände** führen mit Blick auf die verpflichtende Einführung der Bauantragskonferenz aus, dass der Bauaufsicht keine Mittel zur Verfügung stünden, eine verpflichtende Teilnahme von anderen Behörden, beispielsweise von Straßen NRW zu erzwingen. Damit dürfe ein Beschleunigungseffekt ausbleiben. Zudem könne nicht jeder Sachverhalt ad hoc abschließend bewertet und auch das aktenkundige Beteiligungsverfahren nicht ersetzt werden. Die bislang bestehende Formulierung sollte daher bestehen bleiben.

Absatz 6

Die **kommunalen Spitzenverbände** halten die neu eingeführte Frist von drei Monaten in Absatz 6 Satz 1 für das reguläre Baugenehmigungsverfahren für sehr problematisch, da eine Einhaltung in vielen Fällen unrealistisch sein dürfte. Neben den vielfach knappen personellen Ressourcen der Bauaufsichtsämter ergeben sich demnach im Laufe der materiellen Prüfung zusätzliche Anforderungen, die von der Bauherrschaft belegt oder beigebracht werden müssen. In diesen Fällen habe die Bauaufsichtsbehörde keinen Einfluss auf die Fristlaufdauer.

Die Beschränkung der Fristverlängerung für das einfache Baugenehmigungsverfahren auf einen Monat und auf Fälle des erforderlichen Einvernehmens der Gemeinde in Absatz 6 Satz 3 lehnen die kommunalen Spitzenverbände ab. Diese Regelung sei nicht nachvollziehbar. Es sollte an der geltenden Gesetzeslage festgehalten werden, wonach die Frist aus wichtigen Gründen, zu denen u.a. die notwendige Beteiligung anderer Behörden oder Befreiungen nach § 31 BauGB oder Abweichungen nach § 69 BauO gehören, verlängert werden kann.

Dies gelte ebenso für die Einhaltung der Frist bei Vorbescheiden von ca. sechs Wochen. Die kommunalpraktische Erfahrung zeige, dass Vorbescheide häufig dann beantragt werden, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit sich nicht auf den ersten Blick offenbart. In aller Regel seien in diesen Fällen besondere Abstimmungsbedarfe zwischen den an der Planung und am Bau Beteiligten und der Bauaufsicht notwendig. Dass die Frist erst nach Vervollständigung des Antrags und Eingang aller notwendigen Stellungnahmen beginnt, helfe hier nicht weiter.

Absatz 7

Aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** droht diese Regelung die Deregulierungsbestrebungen der Landesregierung und die Einschränkung des Prüfumfangs ad absurdum zu führen. Die Anzahl der technischen Regeln sei nicht überschaubar, nur eine begrenzte Anzahl von Details werde überhaupt im Baugenehmigungsverfahren abgebildet. Die Erwartung, die Bauaufsichtsbehörden würden die technischen Regeln komplett prüfen, sei in der Praxis nicht leistbar. Technische Regeln würden vielmehr punktuell (z.B. DIN 18040) zu Einzelfragen herangezogen. Es biete sich daher an, für diese Aufgabe auf Sachverständige und Prüferingenieure zurückzugreifen, um die Einhaltung der zahlreichen Details zu prüfen. Hier sei daher als weiterer Satz anzufügen:

„Dazu sind entsprechende Bescheinigungen von Prüferingenieurinnen oder Prüferingenieuren oder sonstigen Sachverständigen vorzulegen.“

§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit

IHK NRW regt an, die Angrenzer-, Nachbarschafts- und Öffentlichkeitsbeteiligung in der Regel digital auszugestalten.

Das bedeute nicht nur die Ankündigung von Informationen digital zur Verfügung zu stellen, sondern dass auch für die Bereitstellung der Unterlagen digitale Beteiligungsportale genutzt werden und die Anregungen, Einwendungen und Stellungnahmen digital erfolgen könnten. Aus Sicht von IHK NRW sollte der Landesgesetzgeber diese Anregung ergänzend an die vorgesehenen Regelungen der MBO – etwa mit Blick auf die Dauer der Äußerungsfrist – anpassen.

IHK NRW führt aus, dass für die Betriebe insbesondere aus der Industrie, aber auch aus der Veranstaltungswirtschaft, Clubkultur oder Einzelhandel, von großer Bedeutung ist, dass sie rechtzeitig und umfassend über Neuansiedlungen in ihrem unmittelbaren Umfeld informiert werden, um im Zweifelsfall auch ihren Betrieb fortführen zu können. In der Vergangenheit habe eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe diese in ihrem Betrieb erheblich einschränken bzw. sogar die Weiterführung des Betriebs gefährden können bis hin zur Betriebsaufgabe. Dabei sei festgestellt worden, dass die Nachbar- und erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung nicht grundsätzlich auf der Basis von bundeseinheitlichen Standards digital ausgestaltet werde, sondern weiterhin wohl eher analog erfolgen soll. Des Weiteren schlägt IHK NRW vor, den Begriff der „Angrenzer“ und „Nachbarn“ eindeutig und klar bundesweit zu definieren. Gerade für Betriebe, wie Biergärten oder Clubs, wo es naturgemäß etwas lauter sein darf, aber auch Betriebe der chemischen oder pharmazeutischen Industrie

sind ausreichende Abstände zur Wohnbebauung von großer Relevanz. Insofern sollten sie immer großzügig in die neuen Ansiedlungen einbezogen werden, um Konflikte von vornherein vermeiden zu können. Dementsprechend sollte der Begriff des „Angrenzer“ oder „Nachbarn“ großzügig definiert werden.

§ 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, den Verweis auf die neu eingefügten § 14 und § 22 aus § 73 Absatz 1 Satz 1 zu streichen. Bei beiden Regelungen gehe es nicht um herkömmliche Genehmigungsfragen, sondern um städtebauliche Satzungen mit Steuerungsfunktion. Es wäre ein unvertretbarer Eingriff in die kommunale Planungshoheit, hier das Einvernehmen zu ersetzen und direkt zu vollziehen. Das Bundesrecht habe klare Grenzen gesetzt, wie Kommune und Bauaufsicht zusammen zu wirken haben. Eine einseitige Verschiebung im Zusammenhang mit Instrumenten des besonderen Städtebaurechts zulasten der Kommune sei nicht vertretbar. Nicht zuletzt sei die Rechtswidrigkeit der planerischen Entscheidung z. T. schwer zu erkennen, so dass diese Regelung in der Praxis im Wesentlichen dazu führen würde, dass die Bauaufsichtsbehörde selbst für jedes verweigerte Einvernehmen haften würde.

§ 79 Absatz 5 Bauaufsichtliche Zustimmung

Nach Auffassung des **VFB NW** könne Satz 5 in Absatz 5 gestrichen werden, da der hier geregelte Inhalt bereits aus Absatz 4 Satz 3 hervorgehe.

Wenn die Regelung aber dennoch beibehalten werden soll, ist dem VFB NW zufolge die gesetzlichen Bezugnahme zu prüfen: gemeint sei vermutlich § 54 Absatz 3 und 4; § 73 sei nicht nachvollziehbar.

§ 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

Die **kommunalen Spitzenverbände** begrüßen die Intention des Landes, zur Bekämpfung der Problematik sogenannter „Schrottimobilien“ ein weiteres Instrument zur Verfügung zu stellen. Die konkrete Ausführung der Vorschrift werfe jedoch Fragen auf, eine Konkretisierung der Begriffe „nicht genutzt“ oder „im Verfall begriffen“ sei in der Begründung nicht enthalten; auch sei aus dem Wortlaut des Gesetzesentwurfs nicht erkennbar, welche Kriterien bei der Ermessensausübung maßgeblich sein sollen.

Derzeit könne die Bauaufsichtsbehörde nicht tätig werden, wenn von Gebäuden keine Gefahr ausgeht bzw. sie kann nur Maßnahmen durchsetzen, die eine Gefahr beseitigen. Die Neuregelung in § 82 Absatz 2 verlasse nun diese bewährte Rechtssystematik; die Bauaufsichtsbehörden sollen danach nicht mehr ausschließlich im Sinne der Gefahrenabwehr, sondern städtebaulich handeln.

Dies sei jedoch herkömmlich Sache der Gemeinden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die städtebaulichen Gebote der §§ 175 bis 179 BauGB einsetzen können. Es stelle sich die Frage, ob dieser Systemwechsel tatsächlich zielführend sein wird. Die Bekämpfung von Problemimmobilien sei wichtig und notwendig, hierfür stehen den Städten bereits eine Reihe von Instrumenten und auch die Unterstützung des Landes zur Verfügung. Zielführender sei es, die Instrumente des BauGB effektiver auszugestalten.

Mit Blick auf leerstehende Gebäude, von denen keine Gefahr ausgeht, die aber ggf. von der Öffentlichkeit als „Schandfleck“ empfunden werden, sei damit zu rechnen, dass es aus der Bevölkerung zunehmend Anfragen an die Bauaufsichtsbehörden geben wird, diese Gebäude abreißen zu lassen. Sollten die Eigentümer solcher Problemimmobilien einer Abrissverfügung nicht nachkommen und eine Ersatzvornahme erforderlich werden, hätte dies zur Folge, dass die Bauaufsichtsbehörde die Kosten vorlegen und auch noch die Abbruchplanung erstellen müsste, sofern die Gebäude nicht freistehend sind, was statische Bewertungen bzgl. der Nachbarbebauung erfordere. Dies binde Personal, alternativ wäre eine Vergabe der Leistungen an Dritte die Folge.

§ 84 Absatz 4 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung

Der **VFB NW** konstatiert, dass die hier bisher vorgesehenen stichprobenhaften Kontrollen gleichlautend allein aus systematischen Gründen in § 68 Absatz 8 verlagert werden sollten, so dass dort nunmehr einheitlich die Prüfung und Kontrolle durch staatlich anerkannte Sachverständige zusammengeführt sind. Der VFB NW regt daher an, Absatz 4 wie folgt zu formulieren:

„(4) Sind Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger gemäß § 68 Absatz 7 vorzulegen, finden Bauzustandsbesichtigungen insoweit nicht statt.“

§ 86 Ordnungswidrigkeiten

Absatz 1

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen mit Blick darauf, dass die Missachtung materieller Vorschriften bei der Errichtung genehmigungsfreier Nebenanlagen ebenfalls der Möglichkeit einer Ahndung bedürfe, an, eine neue Ziffer 10 wie folgt einzufügen:

„entgegen § 60 eine gemäß § 62 verfahrensfreie Anlagen errichtet oder ändert, ohne die maßgeblichen materiellen Vorschriften dieses Gesetzes einzuhalten,“

Absatz 2

Der **VFB NW** regt an, in Angleichung zu Absatz 1 auch hier die fahrlässige Begehungsform zu ergänzen, um Strafbarkeitslücken zu schließen.

Zudem empfiehlt der VFB NW die Nummern 2 bis 4 zu ergänzen, um Strafbarkeitslücken für die bauordnungsrechtliche Praxis zu schließen. Insbesondere, da im Genehmigungsfreistellungsverfahren kein Antrag gestellt wird und der Bauaufsichtsbehörde keine Bauvorlagen eingereicht werden, bedürfe es klarstellend eines Tatbestandes für den Fall, in denen „nur“ ein Anzeigeformular eingereicht wird, in dem der Anzeigende in dem vorgesehenen Formularfeld als „der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser“ unterschreibt.

„2. ohne dazu berechtigt zu sein, Bescheinigungen, Erklärungen oder bautechnische Nachweise eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder eines Prüfeningenieurs oder Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen eines qualifizierten Tragwerksplaners ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht,

3. ohne dazu berechtigt zu sein, Bauanträge, Anzeigeformulare im Genehmigungsverfahren oder Bauvorlagen, die nach § 67 Absatz 1 Satz 1 nur von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben werden dürfen, durch Unterschrift anerkennt oder bei Bauaufsichten einreicht, oder

4. als staatlich anerkannter Sachverständiger oder als Prüferingenieur unbefugt Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen oder als qualifizierter Tragwerksplaner unbefugt Standsicherheitsnachweise, Bescheinigungen oder Erklärungen ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht. „

Absatz 3

Der **VFB NW** regt folgende Änderung von Satz 2 und Ergänzung um Satz 3 an:

„²Sofern eine Ordnungswidrigkeit gegenüber einem Mitglied der nordrhein-westfälischen Baukammern, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geahndet wird, hat die untere Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die jeweilige Baukammer hierüber nachrichtlich in Kenntnis zu setzen.

³Hinweise auf Ordnungswidrigkeiten im Zuständigkeitsbereich der Baukammern sind diesen mitzuteilen.“

Der Satz 2 in Absatz 3 trägt nach Auffassung des VFB NW dafür Sorge, dass die Bauaufsichtsbehörden verpflichtet werden, die Baukammern zu benachrichtigen, sofern sie in ihrem eigenen Zuständigkeitsbereich Ordnungswidrigkeiten gegenüber Kammermitgliedern ahnden; ein ähnliches Vorgehen sei aus dem Bereich der Bezirksregierungen/ÖbVI bekannt. Der neu eingefügte dritte Satz hingegen verpflichtet die Bauaufsichtsbehörden, die Baukammern über Sachverhalte zu informieren, welche in deren Zuständigkeitsbereich fallen. Die beiden neuen Sätze tragen zu einer Stärkung der Kammerverantwortung bei.

Absatz 4

Infolge der Änderungen sind, so der **VFB NW** weitere Folgeänderungen notwendig.

„(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4 die jeweils zuständige Baukammer, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 und 3 die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, im Übrigen die untere Bauaufsichtsbehörde.“

Durch diese Ergänzungen werde die bisherige Zuständigkeitsverteilung beibehalten.

Die **kommunalen Spitzenverbände** führen aus, dass die Baukammern die von ihnen zu ahnenden Verstöße erfahrungsgemäß regelmäßig nicht selbst bemerken, sondern Hinweise durch die jeweils verfahrensführende Stelle benötigen würden. Aufgrund des Datenschutzes seien die Bauaufsichtsbehörden ohne gesetzliche Ermächtigung sehr zurückhaltend bei der Weitergabe entsprechender Feststellungen. Angeregt wird daher, einen zusätzlichen Satz wie folgt anzufügen:

„Bei Verdacht auf Verstöße nach Absatz 2 Nr. 2 bis 4 hat die Bauaufsichtsbehörde die jeweils zuständige Baukammer in Kenntnis zu setzen.“

§ 87 Rechtsverordnungen

Mit Verweis auf die geltende Rechtslage, nach der die Verordnungsermächtigung nach § 87 Absatz 2 Nr. 7 Satz 3 für die Regelung eines elektronischen Genehmigungsverfahrens bis zum 31.12.2020 befristet ist, regen die **kommunalen Spitzenverbände** an, die Befristung aufzuheben.

§ 89 Örtliche Bauvorschriften

Absatz 1 Nr. 4

Zur Klarstellung sollte aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** hier zwischen den Inhalten einer Stellplatzsatzung und einer Stellplatzablösesatzung unterschieden werden. Beide Satzungsermächtigungen sollten daher in einzelnen Nummern aufgeführt werden, um klarzustellen, dass es die eine Satzung auch ohne die andere geben kann und dass beide Regelungsinhalte sowohl in getrennten als auch in einer einheitlichen Satzung geregelt werden können.

Absatz 1 Nr. 5

Um den klassischen Fall einer Vorgartensatzung wieder rechtssicher als Möglichkeit zuzulassen, plädieren die **kommunalen Spitzenverbände** für den Einschub „gärtnerische oder sonstige“ vor den Begriff „Gestaltung“.

§ 90 Übergangsvorschriften

Die **kommunalen Spitzenverbände** kritisieren, dass die vorgeschlagene Regelung in Absatz 4 Satz 2 einzelne Vorschriften unterschiedlicher Gesetze zusammen zur Anwendung bringen und zu einer später kaum nachvollziehbaren Rechtslage führen würde. Es müsse jedoch auch nach Jahren noch nachvollziehbar sein, welche Fassung welches Paragraphen der Entscheidung über ein Bauwerk zugrunde gelegt ist. Auch sei der Bauaufsichtsbehörde nicht zuzumuten, für jeden einzelnen Bauantrag eine jeweils individuelle Version des geltenden materiellen Rechts zusammenzuführen, zumal die Entscheidung für die „günstigere“ Regelung auch stellenweise einzel-fallbezogen und nicht einfach zu treffen wäre. Es wird angeregt, den neuen Satz 2 in Absatz 4 durch folgende Regelung zu ersetzen:

„Auf Antrag der Antragstellerin oder des Antragstellers ist stattdessen dieses Gesetz anzuwenden.“

Mit dieser Regelung gewinne die Antragstellerin/der Antragsteller die Freiheit, sich für die für sie/ihn vorteilhaftere Fassung zu entscheiden. Durch den Antrag sei aktenkundig und auch in der Genehmigung dokumentiert, welche Fassung der Bauordnung angewendet wird.

Artikel 2 Inkrafttreten

Aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** sollte klargestellt werden, welche Norm vorher zum 01.04.2021 bereits in Kraft treten sollte. Zudem weisen sie auf einen redaktionellen Fehler hin (Dreifachbuchstabe eee in Satz 2).

Einführung einer kleinen Bauvorlageberechtigung

Die **nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen** treten mit besonderem Nachdruck für die Einführung einer kleinen Bauvorlageberechtigung für Handwerksmeister in der MBO und in der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung ein.

Die „kleine Bauvorlageberechtigung“ ist seit Jahrzehnten ein in acht Bundesländern bewährtes Instrument der Landesbauordnungen. Durch die „kleine Bauvorlageberechtigung“ ist es möglich, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleinere gewerbliche Bauten auch Handwerksmeister/innen des Bauhauptgewerbes und staatlich geprüfte Techniker bauvorlageberechtigt (und damit auch Entwurfsverfasser) sind.

Das Handwerk betont, mit der Forderung in keiner Weise in genuine Aufgabenfelder von bauvorlageberechtigten Architekten und Ingenieuren eingreifen zu wollen, auf eine gute Zusammenarbeit mit diesen Berufsgruppen werde großer Wert gelegt. Insbesondere werden die Bauvorlageregelungen für größere Vorhaben demnach als ausschließliche Aufgabe von Architekten und Ingenieuren nicht in Frage gestellt. Selbst bei kleineren Bauten seien Bauvorlagen durch Handwerksmeister/innen im Rahmen der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ eine eher überschaubare, gleichzeitig aber für bestimmte Bauvorhaben wichtige Nische.

Nach Erfahrung der nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen werde dieses Instrument von spezialisierten Handwerksbetrieben vor allem im Denkmalpflegebereich (Umbau von Fachwerkhäusern) und beim Neubau von Einfamilienhäusern im innovativen Holzbau eingesetzt. Hier bestehe sehr hoher Sachverstand im Handwerk, auf den letztlich selbst in den Bundesländern ohne „kleine Bauvorlageberechtigung“ Architekten bei der Erstellung von Bauvorlagen zurückgreifen müssten. Typisch sei sogar der Fall, dass erst nach abgeschlossener Planung durch das Handwerk ein Architekt zur formalen Abzeichnung hinzugezogen wird. Das verteuere und verlangsame die Baumaßnahmen unnötig.

Betont wird, dass die „kleine Bauvorlageberechtigung“ deshalb vor allem das Bauen an den Rändern der Ballungsräume beschleunige, wo dringend Wohnraum benötigt wird und jede Kostenreduzierung bauwilligen jungen Familien zu Gute kommt. Darüber hinaus sei die „kleine Bauvorlage“ auch in ländlichen Räumen mit geringerer Wachstumsdynamik und wenigen aktiven örtlichen Architekten wichtig, damit die Nachfrage nach kleinteiligen Baumaßnahmen überhaupt zeitnah bedient und baukulturelles Erbe durch die in der Region verwurzelten Handwerksmeister/innen erhalten werden könne.

3. Votum

Die Clearingstelle Mittelstand hat das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 mit Blick auf die Belange der mittelständischen Wirtschaft einer Überprüfung nach § 6 Absatz 2 MFG NRW unterzogen.

Die Clearingstelle Mittelstand begrüßt die vorgesehenen Änderungen, da sie bauordnungsrechtliche Prozesse und Abläufe gerade aus Sicht der mittelständischen Wirtschaft vereinfachen und verfahrensbeschleunigend wirken können. Die Zielsetzung, verfahrenstechnisch einen möglichst weitgehenden Gleichlauf zwischen der nordrhein-westfälischen Bauordnung und der MBO zur allgemeine Übersichtlichkeit und sicheren Rechtsanwendung sicherzustellen, sieht die Clearingstelle Mittelstand positiv.

Die Clearingstelle Mittelstand befürwortet die Ergänzung, mit der nachträglicher Dachausbau bzw. die Aufstockung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 erleichtert wird. Wichtig ist aus ihrer Sicht, die als Kostentreiber wirkenden Auflagen zu harmonisieren und dabei eine Angleichung ohne eine Vernachlässigung der Schutzziele zu sicherstellen. Eine bundesweite Vereinheitlichung der Regelungen vereinfacht die Handhabung des Baurechts insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen, die überregional tätig sind.

Positiv wertet sie auch die Neuregelung, wonach die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen bei Dachausbauten und -aufstockungen entfällt, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, insbesondere vor dem Hintergrund, das Investitionsklima bei Dachausbauten und -aufstockungen im Bestand zu erhöhen.

Ungeachtet dessen plädiert die Clearingstelle Mittelstand zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten, zur Erhöhung der Rechtssicherheit sowie zur Kostenminimierung dafür:

- in § 35 Absatz 9 den Begriff „Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe“ durch eine Schlüsselgröße (m²) zu konkretisieren
- in § 71 Absatz 1 den Begriff „Arbeitstag“ eindeutig und unmissverständlich zu definieren
- in § 2 Absatz 10 die Begriffsbestimmung der Barrierefreiheit mit Blick auf § 49 und der dazugehörigen Gesetzesbegründung anzugleichen
- in § 58 Absatz 5 die Möglichkeit zur Beauftragung von Prüfengeuren für den Brandschutz auf begründete Ausnahmefälle zu beschränken sowie die dazu gehörige Kostentragung zu regeln
- in § 6 Absatz 7 auch für Solaranlagen auf Gebäuden abstandsrechtliche Privilegien festzuschreiben
- in § 72 auch die Angrenzer-, Nachbarschafts- und Öffentlichkeitsbeteiligung digital auszugestalten und im Rahmen der Bereitstellung der Unterlagen digitale Beteiligungsportale zu nutzen