



IVH-Stellungnahme zur Hamburgischen Bauordnung 2006

1. Verringerung der Abstandsflächen

Die Verringerung der Abstandsflächen von in der Regel 1 H (§ 6 Abs.9 HBauO a. F.) auf 0,4 H (§ 6 Abs.5 HBauO n. F.) im allgemeinen Wohnungsbau wird durch die IVH-Mitglieder uneinheitlich bewertet.

Dagegen wird die Verringerung der Abstandsflächen von 0,25 H (§ 6 Abs.9 HBauO a. F.) auf 0,2 H (§ 6 Abs.5 HBauO n. F.) in Gewerbe- und Industriegebieten sehr begrüßt. Geringere Abstandsflächen ermöglichen die Nachverdichtung von Gebäuden, eine unerlässliche Maßnahme in Stadtstaaten mit wachsendem Bedarf an Flächen.

Gerade die Gewerbe- und Industrieflächensuche wird Hamburg künftig vor wachsende Herausforderungen stellen. Dabei wird sich möglicherweise herausstellen, dass eine weitere Verringerung der Abstandsflächen erforderlich sein wird.

Viele Unternehmen werden zusätzlich verpflichtet, große Begrünungsanteile zu realisieren. Derartige Verpflichtungen wirken sich faktisch wie eine Vergrößerung der Abstandsflächen aus und kontakrieren somit die Neuregelung des § 6 Abs.5 HBauO. Dies stellt aus Sicht des IVH einen untragbaren Zustand dar. In Moorfleet beispielsweise sind die Begrünungspflichten von 10 auf 20 % angewachsen. Darüber hinaus sollen Dachflächen begrünt werden, was immense Kosten aufgrund unüblicher und aufwendiger Tragstrukturen der Dachkonstruktion nach sich zieht. Auch der Verweis auf Kompensation durch Photovoltaik-Anlagen stellt gerade für kleinere Unternehmen nicht immer eine Alternative dar. Dies liegt daran, dass die Pflege der Anlagen hohe Kosten verursacht und die Amortisationszeiten lang sind.

2. Erweiterung der verfahrensfreien Vorhaben nach § 60 HBauO

Die Neuregelung der verfahrensfreien Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt. Aus Sicht der Anwender jedoch gibt es Nachbesserungsbedarf:

Zum einen sollte die zulässige Größe von verfahrensfreien Werbeanlagen (Anlage 2 zu § 60 HBauO, Nr. 11.1) an realistische Werte angepasst werden. Auch nach der Neufassung der HBauO bleibt es dabei, dass Werbeanlagen ab einer Ansichtsfläche von 1 m² nicht unter den Begriff des verfahrensfreien Vorhabens subsumiert werden. Folglich ist für größere Werbeanlagen eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörden erforderlich. Diese Regelung hat zur Folge, dass trotz der Neuregelung des § 60 HBauO für die ganz überwiegende Mehrheit von Werbeanlagen eine Genehmigung eingeholt werden muss. Um dieses Verfahren zu beschleunigen und zu entbürokrati-

sieren, und somit die Zielsetzungen des Masterplan Industrie (S.29 Nr. 4.1.4) umzusetzen, fordert der IVH eine Anpassung dieser Regelung an die Realität.

Der IVH vertritt den Standpunkt, dass das Straßen- Orts- und Landschaftsbild hinreichend durch das Verunstaltungsverbot gemäß § 12 Abs. 1 HBauO – das wir sehr begrüßen – und durch die räumlichen Beschränkungen nach § 13 HBauO geschützt ist. Aus unserer Sicht ist dagegen die schlichte Größe einer Anlage, jedenfalls die Beschränkung auf 1 m², kein taugliches Abgrenzungskriterium.

Weiterhin bittet der IVH um Prüfung der Regelungen zur genehmigungsfreien Errichtung und Änderung von Garagen. Während derzeit Garagen mit einer Bruttogrundfläche von bis zu 50 m² je Grundstück unter den Begriff der verfahrensfreien Vorhaben fallen (Anlage 2 zu § 60 HBauO, Nr. 1.2), regt der IVH eine Erhöhung auf eine Bruttogrundfläche bis zu 54 m² an. Dies folgt daraus, dass die in Hamburg meist aufgestellten Garagen die Ausmaße 3 x 6 m aufweisen, für einen Garagenplatz also 18 m², für zwei Plätze 36 m² und für drei Garagenplätze schließlich 54 m² Fläche benötigt werden. Somit würde die relativ geringe Erhöhung auf 54 m² dazu führen, dass statt zwei drei Stellplätze verfahrensfrei wären.

3. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Der IVH begrüßt grundsätzlich das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß § 61 HBauO. Insbesondere die Regelung des § 61 Abs. 3 HBauO, wonach über den Antrag innerhalb einer Frist von zwei Monaten entschieden werden muss, stellt eine sinnvolle Neuerung dar. Allerdings findet diese Regelung im gewerblichen und industriellen Sektor nur selten Anwendung, da sie primär auf Wohngebäude zugeschnitten ist.

Ein Teil der IVH-Mitglieder kritisiert, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren auch für Wohnbauten mit mehrgeschossigen Tiefgaragen gilt. Damit werde man den hohen technischen Anforderungen von mehrgeschossigen Tiefgaragen nicht gerecht.

4. Konzentriertes Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Der IVH erkennt die Neuregelung des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO als eine der wesentlichen Verbesserungen des Hamburgischen Baurechts an. Dies beruht darauf, dass das Vorhaben mit der Zusammenfassung des Bauantrages nur noch von einem behördlichen Ansprechpartner und einem Bescheid abhängig ist. Allerdings besteht auch hinsichtlich dieser Norm Nachbesserungsbedarf.

Nach § 62 Abs. 1 S. 2 HBauO hat die Bauaufsichtsbehörde über den Antrag innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen zu entscheiden. Die Länge dieser Frist hat sich als realistisch und praxistauglich erwiesen. Der IVH fordert jedoch, dass die Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Nachweise der Standsicherheit aus den einzureichenden vollständigen Unterlagen herausgenommen wird und die Frist grundsätzlich somit unabhängig von der Einreichung dieser Nachweise zu laufen beginnt. Dies ist damit zu begründen, dass nach

gängiger Praxis die Ausschreibungsunterlagen meist während der Bearbeitung des Bauantrages erstellt werden. Erst die Bindung des Bauunternehmers und der gleichzeitige Erhalt der Baugenehmigung führen zur Beauftragung der bautechnischen Nachweise (Genehmigungs- und Ausführungsplanung), insbesondere zur Standsicherheit. Durch die neue Regelung wird also eine faktische Ausnahmesituation zur Standardsituation erhoben. Dies führt dazu, dass kostenreduzierende Vorschläge des Unternehmers und die Umsetzung von Auflagen aus der Baugenehmigung unterlaufen oder erschwert werden. Auch beim Umgang mit Entwässerungsanträgen und mit der Genehmigung von Stark- und Schwachstromanlagen sollte die Genehmigungs- und Ausführungsplanung aus den für die Vollständigkeit erforderlichen Unterlagen herausgenommen werden.

Dem Bauherrn muss die Möglichkeit eröffnet werden, insbesondere auch bei Umbaumaßnahmen die bautechnischen Nachweise zu gegebener Zeit vor Baubeginn einreichen zu können. Schließlich müssen die bautechnischen Nachweise jeweils nur zu dem Teil geprüft werden, der auch umgesetzt wird. Der ursprüngliche zeitliche Ablauf des Verfahrens nach alter HBauO, in dem die Abkopplung ausdrücklich vorgesehen war, hat sich sehr bewährt und sollte dringend wieder hergestellt werden. Das derzeitige System von Grundsatz und Ausnahme steht den Erfordernissen der täglichen Praxis diametral entgegen.

5. Neugestaltung des Brandschutzes

Vor der Neuregelung der Bauordnung war es gängige Praxis, dass Ziele und Probleme des Bauantrages an einem „runden Tisch“ zwischen Bauherren, Bauprüfern, Entwurfsverfassern und Vertretern der Feuerwehr besprochen wurden. So konnte der Blick für neuralgische Punkte bereits geschärft und kritische Fragen konnten vorab geklärt werden. Nach Auffassung des IVH ist kein Grund ersichtlich, sich von diesem Verfahren zugunsten des jetzigen, schlechter funktionierenden Verfahrens abzuwenden.

Dringend sollte daher eine Regelung eingeführt werden, die die Verbindlichkeit von Absprachen in Vorgesprächen wiederherstellt. Dies könnte beispielsweise durch (verbindliche) Protokolle erreicht werden. In der jetzigen Praxis sind die Abstimmungen mit der Feuerwehr und der zuständigen Bauprüfabteilung so wenig belastbar, dass deren Sinn in Frage gestellt werden muss. Obwohl der Bauherr die Kosten der Beratung zu tragen hat, erhält er keinen schriftlichen Nachweis über die Resultate. Dienstleister müssen somit ohne gesicherte Planungsgrundlage beauftragt werden.

Erschwerend kommt das bei der Feuerwehr gängige Rotationsprinzip hinzu. Es bewirkt, dass sich regelmäßig neue Ansprechpartner mit dem Vorhaben befassen müssen. Dementsprechend müssen sie sich jeweils erneut in den komplexen Vorgang einarbeiten. Der IVH fordert, dass dem Prinzip „One face to the customer“ Rechnung getragen wird und während des gesamten Bauverfahrens inklusive Vorgesprächen derselbe Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die entstehenden Lücken können durch den Verfahrensmanager allein nicht aufgefangen werden. Die derzeitige Lage, die davon gekennzeichnet ist, dass für Beratung und Genehmigung unterschiedliche Personen verantwortlich sind, stellt für die Industrie einen unhaltbaren Zustand dar.

Aufgrund der knappen personellen Ausstattung der Feuerwehr kann im Vorfeld der Antragsstellung derzeit kaum zeitnah, also innerhalb von zwei Wochen, ein Termin für Vorgespräche gefunden werden. Der angestrebte Beschleunigungseffekt verpufft, da im Rahmen des konzentrierten Verfahrens keine Genehmigungsfiktion existiert. Diese bedeutenden Vorgespräche können auch nicht durch Schriftverkehr ersetzt werden.

Weiterhin muss eine klare Regelung für Bestandsgebäude gefunden werden. Zwar wird der Bestand grundsätzlich weiterhin geschützt, doch galten nach dem alten Recht für Gebäude mit einer Höhe von 22 bis 30 m Ausnahmeregelungen. Der IVH bittet um die Prüfung, ob solche Ausnahmeregelungen im Einklang mit den Anforderungen des Brandschutzes wieder eingeführt werden können. Das neue Baurecht hat teilweise zur Folge, dass die Wirtschaftlichkeit eines geplanten Umbaus durch die Anforderungen an den Brandschutz in Frage gestellt ist. Auch an dieser Stelle gilt, dass verbindliche Gespräche mit der Feuerwehr und der zuständigen Bauprüfabteilung vor Beginn des Verfahrens zu weitaus größerer Planungssicherheit führen würden.

Durch die Neuregelung in § 2 Abs. 4 Nr. 16 HBauO werden Regallager, soweit sie nicht als Sonderbauten mit besonderen Anforderungen wie z. B. Sprinkleranlagen qualifiziert sind, auf eine Oberkante Lagerguthöhe von 7,50 m begrenzt. Nach der Industriebaurichtlinie, die bisher ebenfalls gilt, ist die Lagerguthöhe dagegen auf 9 m begrenzt. Aus unserer Sicht ist aufgrund der guten Erfahrungen mit der Lagerguthöhe kein Grund ersichtlich, diese einzuschränken. Denn damit führt Hamburg (als wachsende Stadt!) gegenüber anderen Regionen grundlos stärkere Restriktionen ein, die bis zu einem Fünftel der Lagerkapazität pro Flächeneinheit ausmachen. Dadurch – oder aufgrund der besonderen Bedingungen bei Sonderbauten – werden erhebliche zusätzliche Kosten verursacht.

In Kürze soll in Hamburg die neue Hochhausrichtlinie in Kraft treten. Nach unserer Kenntnis ist geplant, sie als Verwaltungsvorschrift (sogenannter Bauprüfdienst), also als behördeninterne Handlungsanweisung, einzuführen. Der IVH empfiehlt, die Hochhausrichtlinie, wie auch in vielen anderen Bundesländern, als technische Baubestimmung oder besser noch als Verordnung und somit als verbindliches Recht einzuführen.

6. Sonstiges

Der IVH bewertet kritisch, dass derzeit Vorhaben, die dem Bereich der Industriebaurichtlinie unterfallen, formal wie ein Abweichungsantrag gemäß § 69 HBauO behandelt werden. Da jedoch die Industriebaurichtlinie hinsichtlich der behandelten Gebiete abschließend ist, bedeutet das Erfordernis, für jeden einzelnen Punkt, in dem von der Bauordnung abgewichen wird, einen Abweichungsantrag stellen zu müssen, einen überflüssigen Formalismus.

Der IVH bittet weiterhin zu prüfen, ob die begriffliche Differenzierung zwischen Sachverständigem und Prüfsachverständigen aufgehoben werden kann, ohne dass dabei haftungsrechtliche Probleme entstehen. Da es sich in Hamburg faktisch um denselben Personenkreis handelt, ist die uneinheitliche Bezeichnung irritierend. Gegebenenfalls

sollte die derzeitige Struktur der Aufgabenverteilung geändert werden. Bautechnische Nachweise sollten einheitlich in beiden Verfahrensarten vom Prüfsachverständigen im Auftrag der Baubehörde geprüft werden.

Durch das neue Bauordnungsrecht ist die Verantwortung des Entwurfverfassers stark gestiegen. Nach Auffassung des IVH kann er diese tragen, ist jedoch in besonderer Weise auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit allen Beteiligten angewiesen. Er muss sich darauf verlassen können, in jeder Phase der Planung und Ausführung auf einen kompetenten Gesprächspartner auf Behördenseite zugreifen und sich auf verabredete Zwischenergebnisse verlassen zu können. Auch der Verweis auf den Bauvorantrag stellt keine Lösung für diese Forderung dar. Da mit diesem nur ganz spezielle Fragen beantwortet werden können, fordert der IVH, dass zusätzlich zur Möglichkeit einen Bauvorantrag zu stellen die Möglichkeit verbindlicher Vorgespräche kumulativ hinzutritt. Aus unserer Sicht gibt es keinen Grund, von der früheren Praxis abzurücken.

25.April 2008
gez.vB