

An die
Mitglieder des Haushalts-
und Finanzausschusses
zur Anhörung in der Sitzung
am 12. März 2015



Haushalts- und Finanzausschuss des
Landtags Rheinland-Pfalz
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

PRÄSIDENT

26.2.2015

Anhörungsverfahren zur Änderung der Landesbauordnung Ihr Zeichen WS-Drs.16/4333

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Architektenkammer Rheinland-Pfalz bedankt sich für Ihr Schreiben vom 05. Februar 2015 und für die Einladung zum Anhörungstermin am 12. März 2015.

Zur Novellierung der LBauO nehmen wir nachfolgend Stellung:

1. Brandschutz und Holzbau

Die Architektenkammer begrüßt ausdrücklich die Regelungen zum Brandschutz und deren Verknüpfung mit dem Baustoff Holz. Die Regelungen dienen zum Einen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und erweitern zum Anderen zugleich die Anwendungsmöglichkeiten für den Holzbau.

2. Barrierefreiheit u.a., § 51 des Entwurfes

Die Regelungen zur Barrierefreiheit sind angesichts des demografischen Wandels, der Inklusion behinderter Menschen in die Gesellschaft, aber auch im Sinne der Unterstützung von Eltern mit Kleinkindern sinnvoll und notwendig. Es ist keine Frage, dass der Berufsstand der Architekten diesen Novellierungsschwerpunkt voll inhaltlich unterstützt.

Die Architektenkammer hatte aber in der Vergangenheit bereits in einzelnen Stellungnahmen im Novellierungsverfahren darauf hingewiesen, dass sie sich die Umsetzung der Regelungen zur Barrierefreiheit flexibler wünscht. Der Entwurf erkennt bereits, dass die Barrierefreiheit zwangsläufig zu höheren Baukosten führt. So verweisen wir beispielhaft auf die sinnvolle Erhöhung des Kontingentes barrierefreier Wohnungen bzw. auf die Pflicht, bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen einen Aufzug vorzusehen.

Ein Problem sehen wir allerdings in der Regelung des § 51 Abs. 4 des Entwurfes. Es fragt sich, ob die Abweichungsmöglichkeit nicht zu eng und zu sehr auf ein Ermessen der Baugenehmigungsbehörde reduziert ist. § 51 Abs. 4 des Entwurfes regelt, dass dann, wenn Maßnahmen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand umsetzbar sind, insbesondere bei Maßnahmen im Bestand, eine Abweichungsmöglichkeit bestehen soll. Die im Gesetz vorgesehenen unbestimmten Rechtsbegriffe werden mit dem im Gesetz vorgesehenen Beispiel eines Aufzuges erläutert. Die Formulierung ist indessen so zu verstehen, dass Ausnahmen die eine Abweichung rechtfertigen, in allererster Linie nur bei Bestandsbauten oder bei Nutzungsänderungen möglich sein sollen. Hier wiederholen wir unsere Forderung, die Abweichungsmöglichkeit etwas offener zu gestalten und sie grundsätzlich auch für Neubauten, bei denen ein „unverhältnismäßiger Aufwand“ entsteht, zu öffnen.

Es ist sicher zu stellen, dass die seitherige Formulierung „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ einheitlich ausgefüllt wird.

3. Erneuerbare Energien, Nachbarschutz

Die Architektenkammer begrüßt die diesbezüglichen Regelungen zum Thema erneuerbare Energien bei Bestandsbauten. Sie sorgen für die notwendige Rechtssicherheit im bauordnungsrechtlichen Sinne und sie dienen der Vermeidung von Nachbarstreitigkeiten. Es ist unbestreitbar richtig, dass die LBauO keine Regelungen bezgl. zivilrechtlicher Auseinandersetzungen treffen kann. Dennoch wird auf diesem Wege noch einmal angeregt, zu überprüfen, ob nicht ergänzend und korrespondierend das Nachbarrechtsgesetz diesbezüglich geändert werden sollte.

Die Regelung in § 8 Abs. 9 Satz 4 des Entwurfes wird begrüßt, weil sie zukünftig Rechtsstreitigkeiten verhindert.

4. Bauleiterin, Bauleiter, § 56a

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz begrüßt ausdrücklich die Wiedereinführung des Bauleiters/der Bauleiterin. Die Forderung nach Wiedereinführung ist so alt wie die frühere Streichung des öffentlich-rechtlichen Bauleiters im Jahr 1999. Die Regelung dient dem Schutz der Allgemeinheit und zugleich auch dem Schutz des Bauherrn. Folgerichtig sind die Pflichten des Bauleiters auch bußgeldbewährt.

Es ist nur konsequent, wenn in § 55 auch der Bauherr/die Bauherrin bußgeldbewehrt in die Pflicht genommen wird.

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz bedauert, dass dem öffentlich-rechtlichen Bauleiter bei von ihm festgestellten Verstößen kein Weisungsrecht eingeräumt wurde. Die Formulierung „Verstöße, denen nicht abgeholfen wird“ setzt gedanklich zwar voraus, dass der Bauleiter einen Verstoß gerügt haben muss, sonst wäre die Rechtsfolge, die sich an die Nichtabhilfe knüpft, nicht verständlich. Es wäre praxisgerechter, wenn man ein positives Weisungsrecht im Gesetz verankern würde. Wir wiederholen deshalb unsere Bitte, ein Weisungsrecht des Bauleiters aufzunehmen.

Die Reduzierung der Tätigkeit des öffentlich-rechtlichen Bauleiters auf das öffentliche Baurecht wird für zu eng erachtet. Unter öffentlichem Baurecht versteht man üblicherweise das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Soweit die Sicherung des bautechnischen Betriebes der Baustelle und die Einhaltung von Arbeitsschutzbestimmungen offensichtlich nicht erfasst sein sollen, ist deren Ausscheiden aus der Überwachungspflicht des Bauleiters nicht überzeugend. Die LBauO dient der Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Der sichere bautechnische Betrieb ist Bestandteil der allgemeinen Anforderungen im Sinne des § 3 LBauO.

Der Umstand, dass bei Bauvorhaben ab einer in der Baustellenverordnung geregelten Größe ein Sicherheit- und Gesundheitskoordinator eingesetzt werden muss, ändert hieran nichts. Auch bei Bauvorhaben unterhalb der Schwelle der Baustellenverordnung muss die bautechnische Sicherheit gewährleistet sein.

Formulierungsvorschlag öffentlich-rechtliche Bauleiterin/ öffentlich-rechtlicher Bauleiter

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorschriften entsprechend durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen oder der Unternehmer und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen oder Unternehmer bleibt unberührt. Nach der Fertigstellung hat die Bauleiterin oder der Bauleiter der Bauherrin oder dem Bauherren und der Bauaufsichtsbehörde gegenüber schriftlich zu bestätigen, dass das Vorhaben entsprechend durchgeführt worden ist.

5. Stellplätze

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz begrüßt die flexiblere Berücksichtigung der Verwendung von Stellplatzablösungsbeträge, insbesondere auch für den ÖPNV.

6. Bauaufsicht

Die Rückübertragung der Bauaufsicht in den Landkreisen auf die Kreisverwaltungen wird ausdrücklich begrüßt. Die Ausführung in der Begründung zum Gesetzesentwurf (Seite 47 ff) finden ungeteilte Zustimmung.

Seitens der Architektenkammer Rheinland-Pfalz wird aber die Notwendigkeit gesehen, die Fachkompetenz in § 58 Abs. 2 klarer zu regeln. Die Vorschrift ist unverändert geblieben. Der Gesetzesentwurf verlässt sich darauf, dass die Übertragung der Tätigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörden auf die Kreisverwaltungen per se dazu führen wird, dass entsprechend geeignetes Fachpersonal zur Verfügung steht. Nach wie vor besteht aber nach Art. 2 Abs. 2 die Möglichkeit für Verbandsgemeinden die Tätigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde für sich zu reklamieren.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Landkreise im Zuge leerer Kassen und erst recht die Verbandsgemeinden auf „multifunktionales“ Personal zurückgreifen, statt Fachpersonal vorzuhalten. Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz weist deshalb noch einmal auf die Notwendigkeit zur Regelung konkreter Qualifikationsanforderungen für die Fachkräfte bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde hin.

7. Offene Forderungen der Architektenkammer Rheinland-Pfalz

a) Prüfung Bauvorlageberechtigung

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz hat in der Vergangenheit immer wieder darauf hingewiesen, dass Fälle aufgetreten sind, bei denen die Baugenehmigungsbehörde die Bauvorlageberechtigung nicht überprüft hatte. Erkannt werden solche Fälle, wenn sie auch zugleich mit zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen der Bauherren kombiniert sind.

Die Novelle wird zum Anlass genommen, erneut auf die Notwendigkeit der Überprüfung der Bauvorlageberechtigung hinzuweisen. Die derzeitige Regelung in § 64 Abs. 1 Satz 2 LBauO reicht nicht aus.

Angesichts der herausragenden Bedeutung sowohl für die öffentliche Sicherheit und Ordnung als auch für den Bauherrn, ist hier eine Überprüfungspflicht notwendig und sinnvoll. Man hat in der Vergangenheit überlegt, ob man im Rahmen einer Novellierung der Bauunterlagenprüfungsverordnung entsprechende Möglichkeiten schafft. Dies ist indessen nicht geschehen. Es wäre jetzt der Zeitpunkt gegeben, die grundsätzliche Pflicht zur Überprüfung der Bauvorlageberechtigung in das Gesetz aufzunehmen.

b) Freistellungsverfahren

Mit der Landesbauordnung 1995 wurde das Freistellungsverfahren für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes optional eingeführt. Optional bedeutete, dass der Bauherr zwischen einem vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. § 66 LBauO und dem Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO wählen konnte.

Mit der Änderung der Landesbauordnung 1999 wurden Freistellungsverfahren für die Wohngebäude, so wie sie in § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBauO beschrieben sind, zwingend eingeführt. Die Option ist entfallen. Konsequenz des zwingenden Freistellungsverfahrens nach § 67 LBauO ist das völlige Fehlen der positiven Wirkung einer Baugenehmigung. Mit dem Fortfall der Wahlmöglichkeit des Bauherrn haben sich die Schwierigkeiten bei festgestellter Fehlerhaftigkeit des zugrunde gelegten Bebauungsplans durch die fehlende Möglichkeit ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen verschärft. Damit erhöht sich zwangsläufig auch das Investitionsrisiko des Bauherrn, der sich insbesondere für das privat genutzte Einfamilienhaus bis an das Lebensende verschuldet. Die Praxis vermeidet dieses Risiko, indem Abweichungen beantragt werden, um über diesen Umweg wieder in ein Baugenehmigungsverfahren zu gelangen. Derartiger Kunstgriffe bedürfte es nicht, wenn das Freistellungsverfahren wieder optional eingeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen



Gerold Reker