

Top oder Flop? – Ein halbes Jahr BayBO-Novelle

Text: Jutta Heinkelmann

So einfach wie die Überschrift vermuten lässt, ist es natürlich nicht. Im Juni startete das Bayerische Bauministerium eine erste Evaluation zur BayBO-Novelle und bat die Bayerische Architektenkammer um Unterstützung. Die fünf an die Architektenschaft gerichteten Aspekte wurden in eine Umfrage gefasst und im letzten Kammer-Newsletter „Kammer in Kürze“ veröffentlicht. Neben den Fragen des Ministeriums konnten weitere Einschätzungen und Erfahrungen geäußert werden. Weit über 500 Einzelbeiträge erreichten uns, die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Fragen und Antworten

1. Wie beurteilt die Vollzugspraxis das neue Abstandsflächenrecht der BayBO, dort wo keine abweichenden satzungrechtlichen Regelungen bestehen?

Zustimmung und Ablehnung halten sich bei dieser Frage die Waage. Einhellig kritisiert werden vor allem die vielen unterschiedlichen kommunalen Satzungen, die einem einheitlichen Abstandsflächenrecht entgegenstehen. Sie machen das Abstandsflächenrecht unübersichtlich und kompliziert. Dadurch erhöhen sie das Planungsrisiko und den Aufwand. Die Ausnahme für Gemeinden über 250.000 Einwohner stößt nach wie vor auf Unverständnis.

2. Tragen die Änderungen in Art. 24 und 26 BayBO sowie die neue Holzbaurichtlinie dazu bei, dass in den Gebäudeklassen 4 und 5 der Baustoff Holz verstärkt eingesetzt wird?

Während sich die einen über Erleichterungen für den Holzbau freuen, findet eine etwas größere Gruppe, dass das Bauen mit Holz derzeit ohnehin durch Rohstoffknappheit und -preis erschwert sei und der Einsatz von Holz bei größeren Gebäuden aus Gründen des Brand- und Schallschutzes sowie der Schadensanfälligkeit durch Feuchte gut überlegt sein müsse. Die Frage der rechtlichen Verbindlichkeit der Holzbaurichtlinie ist nach wie vor ungeklärt.

3. Welche Erfahrungen liegen zur Umgestaltung der Nachbarbeteiligung vor?

NN Neues aus der Normung

Hier überwiegen die negativen Erfahrungen. Bauherrschaft und Planung sehen sich in größerer Verantwortung, verbunden mit Mehraufwand und Erschwernis. Die nun regere Nachbarbeteiligung wird unterschiedlich empfunden. Fazit: Mehr Verwirrung als Vereinfachung – zumindest derzeit.

4. In welchem Umfang wird von der neu eingeführten Möglichkeit der Spielplatzablöse Gebrauch gemacht?

Hier gibt es bislang zu wenig Erfahrungen. Moniert wird die komplizierte und recht unterschiedliche Handhabung seitens der Behörden. Auf engen städtischen Grundstücken eine Option, auf dem Land eher nicht notwendig, so der Tenor.

5. Soll der Brandschutz künftig statt durch Prüfsachverständige durch hoheitlich tätige Prüfingenieure geprüft werden?

Die Beteiligung von hoheitlich tätigen Prüfingenieuren wird deutlich abgelehnt: 18 Ja- zu 37 Nein-Stimmen. Anlässlich der Frage wird kontrovers über die behördliche Kompetenz bei Brandschutzthemen diskutiert. Allen ist jedoch die Möglichkeit einer guten Beratung während der Planung wichtig.

Kommentare

Neben dem Unmut in Bezug auf die unterschiedlichen Varianten des Abstandsflächenrechts wurden oft die Folgen der neuen Genehmigungsfiktion angesprochen. Hier herrscht große Unsicherheit, manchmal wohl auch Überforderung. Um die Arbeit bewältigen zu können, werden anscheinend viele Bauanträge mit Hinweis auf fehlende Angaben zurückgegeben (Stichwort: Nachbarunterschriften). Bauanträge von nicht dem Wohnen dienenden Vorhaben werden hintangestellt. Eine Abstimmung der Planung mit den Behörden im Vorfeld ist wegen der dortigen hohen Arbeitsbelastung kaum mehr möglich. Zudem verliert die Bauvoranfrage an Bedeutung. Auch die Frage, weshalb beim Inkrafttreten der Novelle keine Übergangsregelung vorgesehen wurde, wird immer wieder gestellt. Durch Umplanungen in letzter Minute entstand mancherorts großer wirtschaftlicher Schaden und Vertrauensverlust. 