



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Schleswig-Holstein

Mündliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 19/564

Stellungnahme Haus & Grund Schleswig-Holstein (Umdruck 19/1025)

Referent: Alexander Blažek, Rechtsanwalt und Syndikusrechtsanwalt,
Verbandsvorsitzender

<p>Hamburgische Bauordnung (HBauO)</p> <p>Vom 14. Dezember 2005 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19)</p> <p>§ 24 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (1) Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nicht brennbare, 2. schwer entflammbare, 3. normal entflammbare. <p>Baustoffe, die nicht mindestens normal entflammbar sind (leicht entflammbare Baustoffe) dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leicht entflammbar sind.</p> <p>(2) Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. feuerbeständige, 2. hoch Feuer hemmende, 3. Feuer hemmende; <p>die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei Raum abschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Bauteile werden</p>	<p>Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)</p> <p>Vom 22. Januar 2009 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)</p> <p>§ 27 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (1) Nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nichtbrennbare, 2. schwerentflammbare, 3. normalentflammbare <p>Baustoffe unterschieden. Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind, (leichtentflammbare Baustoffe) dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen normalentflammbar sind.</p> <p>(2) Nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. feuerbeständige, 2. hochfeuerhemmende, 3. feuerhemmende <p>Bauteile unterschieden. Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die</p>	<p>Begründung für den Änderungsvorschlag (aus Drucksache 21/9420 der Bürgerschaft Der Freien und Hansestadt Hamburg vom 13. Juni 2017)</p> <p>Mit der deutlich erweiterten Zulassung des Einsatzes von Holz auch für Bauvorhaben mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von bis 22 m sollen die Möglichkeiten für vielfältiges und innovatives Bauen in Hamburg erweitert werden. Die insoweit ermöglichte Holzbauweise erleichtert eine systemische Vorfertigung und trägt damit zu einer Beschleunigung des Bauprozesses bei. Auch unter Kostensichtspunkten birgt die Verwendung von Holz als „Hauptbaustoff“ Potentiale für das kostengünstige Bauen. Insbesondere für den Geschosswohnungsbau verbessert diese Regelung die Ausgangsbedingungen für niedrigere Baukosten und in Folge günstigere Kostenmiete. Die erweiterte Zulassung von Holz schafft zudem bessere Rahmenbedingungen für das nachhaltige Bauen. Auch Bauvorhaben im Bestand wie zum Beispiel nachträgliche Dachaufstockungen können von der Zulassung der Holzbauweise profitieren, die im Hinblick auf die statischen Nachweise der vorhandenen Bauteile gegenüber schwereren Konstruktionssystemen Vorteile hat.</p> <p>Mit der neuen Regelung wird für tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile von Wohn- und sonstigen Gebäuden mit kleinen Nutzungseinheiten bis zur Hochhausgrenze die Verwendung von Holz zugelassen. Die</p>
---	--	--

<p>zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauteile aus nicht brennbaren Baustoffen, 2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und die bei Raum abschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nicht brennbaren Baustoffen haben, 3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nicht brennbaren Baustoffen haben, 4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen. <p>Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nummer 2, 2. Bauteile, die hoch Feuer hemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nummer 3 entsprechen. <p>(3) Bei Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von bis zu 22 m und</p>	<p>Brandausbreitung. Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen, 2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben, 3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben, 4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen. <p>Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nr. 2, 2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nr. 3 entsprechen. 	<p>Holzbauweise war bisher nur für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig, für Gebäude der Gebäudeklasse 4 nur mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen.</p> <p>Zukünftig können auf dieser Grundlage Wohn- und sonstige Gebäude in Zellenbauweise, d.h. mit Nutzungseinheiten bis 200 m², weitgehend aus Holz errichtet werden. Die Nutzungseinheiten sind nach § 27 HBauO durch Trennwände gegen andere Nutzungseinheiten brandschutztechnisch abzuschotten. Mit der Beschränkung der Nutzungseinheiten auf 200 m² und dem bereits bestehenden Erfordernis zur Herstellung von Trennwänden wird sichergestellt, dass im Hinblick auf die wegen der Holzbauteile hohen (immobilen) Brandlasten die Brandausbreitung ausreichend lange begrenzt ist und die Brandbekämpfung erleichtert wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Gebäudegruppe die am häufigsten nachgefragte ist, so dass die Erleichterung für den Holzbau einen breiten Anwendungsbereich hat und z.B. für alle höheren Wohngebäude in Frage kommt. Sollten im Einzelfall größere Einheiten erforderlich sein (z.B. für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss), sind Maßnahmen vor allem zur Gewährleistung eines wirksamen Brandschutzes im Wege einer Abweichungsentscheidung festzulegen.</p> <p>Die Brandabschnittsgröße wird auf 800 m² statt der sonst rechnerisch zulässigen Größe von 1600 m² (§ 28 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 HBauO) begrenzt. Damit wird vor dem Hintergrund des Brandverhaltens des Baustoffs Holz</p>
---	---	--

Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 200 m² und Brandabschnitten von nicht mehr als 800 m² pro Geschoss sind abweichend von Absatz 2 Satz 3 tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, in massiver Holzbauweise zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen wird.

sichergestellt, dass die Brandausbreitung auf benachbarte Gebäude und die Brandbekämpfung beherrschbar bleibt.
Die mit dieser Regelung zugelassene Holzmassivbauweise ist sicherheitstechnisch gut beherrschbar, da insbesondere eine Übertragung von Brand und Rauch über die massiv ausgeführten Holzbauteile unterbunden wird.
Vom Anwendungsbereich der neuen Regelung ausgenommen sind allein Brandwände bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 (§ 28 Absatz 3 HBauO), die Wände notwendiger Treppenträume bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 (§ 33 Absatz 4) sowie Hochhäuser. Hochhäuser sind Sonderbauten, an die besondere Anforderungen an den Brandschutz und die Standicherheit im Brandfall zu stellen sind. Die generelle Zulassung von Hochhäusern in Holzbauweise ist wegen der Höhe der Gebäude und der damit verbundenen besonderen Anforderungen an den Brandschutz nicht vertretbar.
Mit der Bauart in massiver Holzbauweise soll gewährleistet werden, dass die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit des jeweiligen Bauteils allein durch eine monolithische Form der Wand- oder Deckenscheibe aus Holz bzw. der Holzstütze ohne Bekleidung (das Holz bleibt sichtbar) erreicht wird und nicht durch die Kombination mehrerer Elemente eines Bauteils mit Ausbildung von Hohlräumen (wie z.B. Holzrahmenbauweise). Damit werden Fehlerquellen in der Ausführung der Bauteile minimiert und etwaige Gefahrenpotentiale durch einen Brand in den Hohlräumen vermieden.

		<p>Der Sicherheitsstandard insbesondere im Brandschutz wird nicht verringert. Die baurechtlich geforderten Leistungsmerkmale zur Feuerwiderstandsfähigkeit sind entsprechend nachzuweisen. Bis zum Vorliegen der dafür erforderlichen technischen Regeln zum Brandschutz bei massiven Holzbauweisen ist der Nachweis vom Bauherrn in jedem Einzelfall zu erbringen.</p> <p>Die neue Regelung schafft erleichterte Voraussetzungen für die Planung und Realisierung von Bauvorhaben in Holzbauweise. Abhängig von den in der praktischen Anwendung gesammelten Erfahrungen soll sie fortgeschrieben werden, um für eine möglichst große Zahl von Bauvorhaben in Holzbauweise Planungs- und Realisierungssicherheit zu gewährleisten, ohne dass Abweichungsentscheidungen nach § 69 HBauO zu treffen sind.</p>
<p>§ 37 Aufzüge (1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lange zu verhindern. In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern, 2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken, 	<p>§ 40 Aufzüge (1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern, 2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken, 	<p>Nach der bisherigen Regelung ist ein Aufzug erforderlich, wenn bei bestehenden Gebäuden durch die Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockungen erstmals Aufenthaltsräume vorgesehen werden, deren Fußbodenoberkante mehr als 13,0 m über der nach § 2 Absatz 3 Satz 2 HBauO maßgeblichen Geländeoberfläche liegt. Der Einbau eines Aufzuges bei bestehenden Gebäuden ist regelmäßig mit sehr großem Aufwand verbunden, sofern er sich überhaupt realisieren lässt. Oftmals liegen die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Ausstattung mit einem Aufzug nicht vor, zum Beispiel weil der</p>

<p>3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen, 4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2. Sie müssen sicher umkleidet sein.</p> <p>(2) Die Fahrschachtwände müssen als Raumabschließende Bauteile</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nicht brennbaren Baustoffen, 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hoch Feuer hemmend, 3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 Feuer hemmend <p>sein; Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>(3) Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 vom Hundert der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,1 m² haben. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt</p>	<p>3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen, 4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2; sie müssen sicher umkleidet sein.</p> <p>(2) Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen, 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend, 3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend <p>sein; Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>(3) Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 % der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m² haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der sich im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten</p>	<p>Treppenraum zu klein ist und wegen fehlenden Platzes auch die Anordnung eines Aufzugs an der Außenseite des Gebäudes ausscheidet. Die Pflicht zur Schaffung oder zur Erweiterung eines Aufzugs kann darüber hinaus wirtschaftlich unzumutbar sein und damit das Vorhaben insgesamt in Frage stellen.</p> <p>Zukünftig soll daher die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfallen, wenn bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um zusätzliche Geschosse geschaffen wird. Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die z.B. bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen.</p> <p>Mit der Neuregelung ist zukünftig ein Abwechungsantrag nach § 69 HBauO für den Verzicht auf einen Aufzug nicht mehr erforderlich, der für jeden Einzelfall gesondert zu begründen war und eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde erforderte. Das führt zu einer Entlastung der Antragsteller und der Bauaufsichtsbehörde sowie einer Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens, zu mehr Planungssicherheit für die Entwurfsverfasser und zum Entfallen der Verwaltungsgebühr für eine Abweichungsentscheidung.</p> <p>Soweit für die Zulassungsfähigkeit der o.g. Maßnahmen Abweichungen von sonstigen Vorschriften der HBauO oder auf Grund der HBauO erlassener Verordnungen erforderlich sind, wird die neue Regelung in § 37 Absatz 4 Satz 1 durch einen neuen Abweichungsstatbestand in § 69 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 flankiert.</p>
---	---	--

werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13,0 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben; **dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird.** Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

(5) Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,1 m x 2,1 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,1 m x 1,4 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,9 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Vor den

Stelle aus bedienbar ist. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 4 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen und erforderlichen Nebenräumen im Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus barrierefrei erreichbar sein.

(5) Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Vor den Aufzügen

<p>Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.</p>	<p>muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.</p>	
<p>§ 48 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradplätze (1) Werden bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrradplätze auf dem Grundstück oder, durch Baulast gesichert, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe in geeigneter Beschaffenheit herzustellen oder nachzuweisen (notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher der Anlagen. Bei Änderungen der Anlage und bei Änderung der Nutzung, die nach Maßgabe des Satzes 2 zu Änderungen in Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradplätze führen, sind nur Stellplätze und Fahrradplätze für den Mehrbedarf als Folge der Änderungen herzustellen. (1a) Die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge</p>	<p>§ 50 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder (1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) sowie Abstellanlagen für Fahrräder hergestellt werden. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen. Wird die Anzahl durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 84 Absatz 4 Nummer 8 festgelegt, ist diese maßgeblich. Es kann gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie die Abstellanlagen für Fahrräder innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlage im Sinne des Satzes 1 hergestellt werden. Mit Einverständnis der Gemeinde kann ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichtet werden. Das gilt insbesondere dann, wenn eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht oder ausreichende Fahrradwege vorhanden sind oder die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum,</p>	

gilt abweichend von Absatz 1 nicht für Wohnungen oder Wohnheime. Bei Wohnungen oder Wohnheimen entscheiden die Bauherren und Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang, wobei sie neben dem Stellplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner, den örtlichen Verkehrsverhältnissen, der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr insbesondere die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen berücksichtigen sollen.

(2) Die Unterbringung von Kinderspielflächen sowie von notwendigen Fahrradplätzen auf dem Grundstück hat Vorrang vor der Unterbringung von Stellplätzen.

(3) Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze dürfen nicht für andere als den dafür vorgesehenen Zweck benutzt werden. Einzelne Stellplätze in vorhandenen Garagen dürfen als Fahrradplätze genutzt werden.

(4) Die Herstellung von Stellplätzen kann ganz oder teilweise untersagt werden, wenn

1. die öffentlichen Wege im Bereich des Grundstücks oder die nächsten Verkehrsknoten durch den Kraftfahrzeugverkehr ständig oder regelmäßig zu bestimmten Zeiten überlastet sind oder ihre Überlastung zu erwarten ist oder
2. das Grundstück durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen ist.

die im öffentlichen Interesse liegt, erschwert oder verhindert würde. Stellplätze, Garagen oder Abstellanlagen für Fahrräder können mit Einverständnis der Gemeinde in allen Baugebieten für verschiedene Vorhaben mehrfach genutzt werden, wenn sich ihre Nutzungszeiten nicht überschneiden und deren Zuordnung zu den Vorhaben öffentlich-rechtlich gesichert ist.

(2) Änderungen von Anlagen nach Absatz 1 sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in solcher Anzahl und Größe hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Absatz 1 Satz 5 bis 7 gilt entsprechend.

(3) Für bestehende bauliche Anlagen und sonstige Anlagen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder fordern, wenn dies im Hinblick auf die Art und Anzahl der Kraftfahrzeuge und der Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und ständigen Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlage aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs geboten ist. Die hierfür benötigten Flächen müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein oder durch zumutbare Maßnahmen frei und zugänglich gemacht werden können. Die

<p>§ 49 Ausgleichsabgabe für Stellplätze und Fahrradplätze</p> <p>(1) Die Verpflichtung nach § 48 wird durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages an die Freie und Hansestadt Hamburg erfüllt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. notwendige Stellplätze oder notwendige Fahrradplätze nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten hergestellt oder nachgewiesen werden können oder 2. notwendige Stellplätze als Stellplätze für Wohnungen oder Wohnheime (§ 48 Absatz 1a) genutzt werden sollen und die Stellplätze für Wohnungen oder Wohnheime ansonsten nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten hergestellt werden können. <p>Für die Verjährung eines festgesetzten Anspruchs gilt § 22 Absatz 3 des Bürgergesetzes vom 5. März 1986 (HmbGVBl. S. 37), zuletzt geändert am 14. Dezember 2010 (HmbGVBl. S. 667), in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.</p> <p>(2) Der Ausgleichsbetrag nach Absatz 1 beträgt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für die jeweils ersten drei Stellplätze bei einer Nutzungsänderung 0 Euro 2. für Bauvorhaben in dem in der Anlage 1 rot umrandeten Bereich, 	<p>Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschrift bestimmen, dass in genau abgegrenzten Teilen des Gemeindegebietes Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder für bestehende bauliche Anlagen herzustellen sind, wenn die Bedürfnisse des ruhenden oder fließenden Verkehrs dies erfordern.</p> <p>(4) Die Herstellung von Garagen anstelle von Stellplätzen oder von Stellplätzen anstelle von Garagen kann im Einzelfall gefordert werden, wenn die öffentliche Sicherheit oder die in Absatz 9 genannten Erfordernisse dies gebieten.</p> <p>(5) Die Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück herzustellen; die Stellplätze und Garagen dürfen auch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück, die Abstellanlagen für Fahrräder in unmittelbarer Nähe auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann mit Einverstandnis der Gemeinde auch durch Zahlung eines Geldbetrages erfüllt werden; Absatz 6 Satz 3 und 4 gilt entsprechend. Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, dass die Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschrift für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes die Herstellung von</p>	<p>Mit der neu eingeführten Regelung in § 49 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 wird es dem Bauherrn ermöglicht, über die von § 49 Absatz 1 HBauO bisher erfassten Fälle hinaus notwendige Stellplätze abzulösen, um Stellplätze für Wohnnutzungen herstellen zu können. Dabei wird sichergestellt, dass notwendige Stellplätze, wenn sie nicht zugunsten der sie auslösenden Nutzung zur Verfügung gestellt werden, nur zugunsten der Wohnnutzung freigegeben werden dürfen. Eine Ablösung ist nur dann zulässig, wenn die tatsächliche Herstellung der Stellplätze für die Wohnnutzung nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten möglich ist.</p> <p>Für die neue Regelung waren folgende Beobachtungen maßgeblich: Bei einer Mischung von Wohnen und anderen Nutzungen (z.B. Gewerbe) kann es beim Stellplatznachweis zu einem Ungleichgewicht von Wohnplätzen und notwendigen Stellplätzen anderer Nutzungen kommen. Wohnstellplätze sind seit der Änderung der HBauO vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) nicht mehr als notwendige Stellplätze nachzuweisen. Es bleibt nunmehr dem Bauherrn gemäß § 48 Absatz 1a HBauO überlassen, bedarfsgerecht die Anzahl an Wohnstellplätzen zu bestimmen. Für andere Nutzungen sind notwendige Stellplätze gemäß der Fachanweisung 1/2013 „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ vom 21. Januar 2013 nachzuweisen. Sofern bei einer Mischung grundstücksbedingt nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht, ist der Bauherr bislang gezwungen,</p>
---	---	--

<p>a) je notwendigem Stellplatz 10.000 Euro, b) je notwendigem Fahrradplatz 1.000 Euro, 3. im Übrigen a) je notwendigem Stellplatz 6.000 Euro, b) je notwendigem Fahrradplatz 600 Euro.</p> <p>Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens zu entrichten.</p> <p>(3) Die Ausgleichsbeträge nach Absatz 2 und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen auf dem Grundstück als öffentliche Last und, solange das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auch auf diesem. Die dingliche Haftung kann gegen die jeweilige Eigentümerin bzw. den jeweiligen Eigentümer oder gegen die Erbbauberechtigte bzw. den Erbbauberechtigten geltend gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn diese Person nicht persönliche Schuldnerin oder persönlicher Schuldner ist.</p> <p>(4) Die Ausgleichsbeträge dürfen nur verwendet werden zum Erwerb von Flächen sowie zur Herstellung, Unterhaltung, Grundinstandsetzung und Modernisierung von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. baulichen Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Straßen und von Fahrrädern, 2. Verbindungen zwischen Parkeinrichtungen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, 	<p>Stellplätzen und Garagen untersagen oder einschränken, wenn und soweit Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe des Umweltschutzes dies erfordern.</p> <p>(6) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen oder Abstellanlagen für Fahrräder nach Absatz 5 Satz 1 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Gemeinde verlangen, dass die oder der zur Herstellung Verpflichtete an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt. Dies gilt auch, wenn nach Absatz 3 Satz 3 für bestehende bauliche Anlagen Stellplätze und Garagen oder Abstellanlagen für Fahrräder gefordert werden. Der Geldbetrag ist zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellplätze und Stellplatzanlagen, zur Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder zur Herstellung und Modernisierung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr und für den Fahrradverkehr, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, zu verwenden. Der Geldbetrag, den die oder der zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen Verpflichtete zu zahlen hat, darf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nach Satz 3, der Geldbetrag, den die oder der zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder Verpflichtete zu zahlen hat, darf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Abstellanlagen für Fahrräder, jeweils einschließlich der Kosten</p>	<p>zunächst den aus der anderen Nutzung resultierenden Bedarf an notwendigen Stellplätzen vollständig nachzuweisen, bevor er die übrige bleibende Anzahl an Stellplätzen als Wohnstellplätze ausweisen darf. Dadurch dass Wohnstellplätze bislang notwendigen Stellplätzen anderer Nutzungen im Gesetz nicht gleichgestellt sind, „leidet“ im Ergebnis bei einer Mischnutzung das Wohnen unter der stellplatzpflichtigen anderen Nutzung.</p> <p>Folgende Fallgestaltungen liegen der geänderten Regelung zugrunde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Neubau für gewerbliche und Wohnnutzung Notwendige Stellplätze: Notwendige Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück oder, durch Baulast gesichert, auf einem anderen Grundstück hergestellt bzw. nachgewiesen werden. Wohnstellplätze: Vom Bauherrn für die Wohnnutzung vorgesehene Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder, durch Baulast gesichert, auf einem anderen Grundstück nicht in ausreichender Zahl hergestellt bzw. nachgewiesen werden. 2. Bestandsbau mit ausschließlich gewerblicher Nutzung, teilweise Änderung der Nutzung in Wohnen Notwendige Stellplätze: Notwendige Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück vorhanden oder, durch Baulast gesichert, auf einem anderen Grundstück nachgewiesen. Wohnstellplätze: Vom Bauherrn für die Wohnnutzung vorgesehene Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder, durch Baulast gesichert, auf einem anderen Grundstück nicht in
--	--	--

3. Parkleitsystemen und anderen Einrichtungen zur Verringerung des Parksuchverkehrs sowie für sonstige Maßnahmen zugunsten des ruhenden Verkehrs sowie
4. Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und von öffentlichen Radverkehrsanlagen.

des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes, nicht übersteigen.

(7) Wird in einem Gebäude, dessen Fertigstellung mindestens drei Jahre zurückliegt, eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstocken oder durch Änderung des Daches eines solchen Gebäudes geschaffen, braucht der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen und Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder nicht gedeckt zu werden, wenn dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(8) Stellplätze, Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder und ihre Nebenanlagen müssen überschaubar und verkehrssicher sein; Stellplätze und Garagen müssen entsprechend dem Gefährlichkeitsgrad der Treibstoffe, der Anzahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Abfließende Treib- und Schmierstoffe müssen unschädlich beseitigt werden können. Garagen und ihre Nebenanlagen müssen zu lüften sein.

(9) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Stellplatzanlagen sollen durch Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und

ausreichender Zahl hergestellt bzw. nachgewiesen werden.

3. Bestandsbau mit ausschließlicher Wohnnutzung, teilweise Änderung zu gewerblicher Nutzung

Notwendige Stellplätze und Wohnstellplätze: Notwendige Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück oder, durch Baulast gesichert, auf einem anderen Grundstück können ohne Einbußen an für erforderlich gehaltenen Stellplätzen für die verbleibende Wohnnutzung nicht hergestellt bzw. nachgewiesen werden.

	<p>Sträuchern gestaltet werden; § 8 Abs. 1 ist entsprechend anzuwenden.</p> <p>(10) Neu errichtete Stellplätze und Garagen sollen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein. Stellplätze für Wohnungen und bauliche Anlagen nach § 52 müssen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein.</p> <p>(11) Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege verkehrssicher zu erreichen sein. Rampen sollen in Vorgärten nicht angelegt werden. Es kann verlangt werden, dass Hinweise auf Stellplätze und Garagen angebracht werden.</p> <p>(12) Für das Abstellen nicht ortsfester Geräte mit Verbrennungsmotoren gelten die Absätze 8 und 9 sinngemäß.</p>	
<p>§ 69 Abweichungen</p> <p>(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn</p> <p>1. sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind oder</p>	<p>§ 71 Abweichungen</p> <p>(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2, vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 bleibt unberührt.</p>	<p>Die Einführung eines neuen Abweichungsbestandes in Nr. 3 flankiert die neue Regelung des § 37 Absatz 4 Satz 1 2. Halbsatz (Verzicht auf den Ein-oder Umbau von Aufzügen in bestimmten Fällen) für Wohnungsbaumaßnahmen im Bestand. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass andernfalls trotz des Vorliegens der Voraussetzungen der neuen Regelung in § 37 erforderliche Abweichungen nach den Nummern 1 und 2 nicht erteilt werden könnten und die geplanten Baumaßnahmen daran scheitern würden (bspw. Pflicht zur Herstellung von Kinderspieelflächen, § 10 HBauO,</p>

<p>2. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.</p> <p>3. bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird, das Vorhaben ansonsten nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann und die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden, insbesondere wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.</p> <p>§ 3 Absatz 3 Satz 3 bleibt unberührt.</p>		<p>Abfallbehälterstandplätzen, § 43 HBauO, Abstellräumen, § 45 HBauO, etc.). Die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist dabei nicht immer dann zulässig, wenn Änderungen im Gebäudebestand zugunsten des Wohnungsbaus geplant sind, sondern nur dann, wenn das Vorhaben ohne Zulassung der Abweichung gar nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand realisiert werden könnte. Darüber hinaus gewährleistet die Bezugnahme auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung, dass durch die Abweichung keine mit den Grundregeln des § 3 unvereinbaren Zustände eintreten.</p>
<p>(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder von Abweichungen nach § 34 Absatz 3 a BauGB ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen, die keiner Genehmigung bedürfen, so wie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.</p>	<p>(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1 sowie von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend. Im Baugenehmigungsverfahren nach § 67 bedarf es für Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs keines schriftlichen Antrags.</p> <p>(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde; § 36 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend.</p> <p>(4) Über Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs,</p>	

	<p>die nicht im Verfahren nach den §§ 67 oder 69 beantragt werden oder als beantragt gelten, ist innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen zu entscheiden. Ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich, darf diese Frist insoweit überschritten werden, als dass innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung des Einvernehmens zu entscheiden ist. § 69 Abs. 5 und 9 gilt entsprechend.</p>	
	<p>§ 44 Absatz 2 Wasserzähler Jede Wohnung oder Nutzungseinheit in Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, muss einen eigenen Wasserzähler haben. Die Eigentümerinnen oder Eigentümer bestehender Gebäude sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2020 mit solchen Einrichtungen nachträglich auszurüsten. Abweichungen sind zuzulassen, soweit die Ausrüstung wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu unverhältnismäßigen Kosten führt.</p>	<p>Vorschlag Haus & Grund Schleswig-Holstein:</p> <p>Wir schlagen vor, Satz 2 zu streichen.</p> <p>Diese Regelung kostet viel Geld und leistet der Gerechtigkeit keinen Vorschub.</p> <p>Eine Abrechnung der Wasserkosten nach Verbrauch ist nur theoretisch gerechter. Tatsächlich werden hohe Kosten verursacht, die die Kosten des Wasserverbrauchs unverhältnismäßig verteuern. Schon die Einbaukosten belaufen sich auf 500 € (Aufputz) bis 750 € (Unterputz) je Gerät. Teilweise sind wesentlich höhere Kosten zu erwarten, wenn das gesamte Fliesenschild ausgetauscht werden muss, weil zum Beispiel ein Fliesenmodell nicht mehr lieferbar ist.</p> <p>Diese Kosten könnte der Vermieter nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) als Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von 11 Prozent auf den Mieter umlegen.</p>

Hinzu kommen jährliche Kosten durch Mieter der Geräte in Höhe von 90 €/Zähler und Ablesekosten in Höhe von rund 20 €/Zähler. Bei Wasserkosten in Höhe von rund 3 – 4 €/m³ (inklusive Abwasser) würde sich für Mieter keine Kostenersparnis ergeben, sondern nur die sogenannte „**zweite Miete**“ steigen.