Protokoll zur Architektenbeiratssitzung am Dienstag, den 08.04.2025

Beginn der Veranstaltung um 14:00 Uhr

Top 1: Begrüßung durch Frau Schumacher

Top 2: Vorstellung des Büros Wohnbau Mühlheim vertreten durch Roland Rau, der seit Jahren Mitglied des Architektenbeirats ist

Top 3: Informationen zu Baupaket 1

- § 2 (9) Sonderbauten
  Nr. 3: die Einstufung der Großgaragen zum Sonderbau werden zukünftig erweitert
  Nr. 5: Büro > 3000m² entfällt mit der Beschränkung auf Räume in Gebäuden > 400 m² und Anzahl der Personen > 100, hier steht die Menschenrettung im Vordergrund
  Nr. 13: wird geändert in „Garagen mit Stellplätzen, die mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen

- § 6 Abstandsfläche
  Tiefe der Abstandsfläche wird reduziert auf 2,50 m

- § 7 Teilungserklärung
  Es gilt nun bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu prüfen, vorher war eine Prüfung nach bauordnungsrecht ausreichend

- § 8 Kinderspielplätze
  Hier gibt es eine Erleichterung für Antragsteller
  - erst ab 12 Wohnungen ist die Errichtung eines Spielplatzes notwendig oder per Baulast zu sichern, wenn in unmittelbarer Nähe sich einer befindet
  - Keine Pflicht der Herstellung bei Nachverdichtung im Bestand
  - Bedeutung unmittelbare Nähe – auf eigenem Grundstück bzw. in Sichtweise

- § 37 Treppen
  Bei Dachausbau / Aufstockung entfällt die Änderung der Gebäudeklasse unter bestimmten Voraussetzungen, dies ist unter Satz 3 näher definiert
  Evtl. Kellerräume ertüchtigen, Rauchabzug einbauen, etc., s. hierzu auch Neuerungen im § 51

- § 39 Notwendige Flure
  Satz 2 in dürfen statt sollen geändert

- § 42 Aufzüge
  Erleichterung für Wohnungsbau

- § 50 Aufenthaltsräume
  Erleichterung bezüglich der lichten Höhe im Wohnungsbau

- § 51 Wohnungen
  Große Erleichterungen im Umbau und Aufstockungen in Wohngebäuden
  (4) welche Paragraphen bei Umnutzung in Wohnraum in rechtmäßig bestehenden Gebäuden entfallen
  (5) Brandschutzanforderungen bleiben trotz allem bestehen

- § 52 Stellplätze
  Keine Stellplatzerhöhung durch Aufstockung in allen Gemeinden, Kommunen und Städten
  Planungsrecht bleibt bestehen, Änderungen gehen nur über Befreiungen

- § 60 (2) Zuständigkeiten
  Differenzierte Erläuterung zur personellen Besetzung und zur Ausstattung

- § 61 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
  Militärgelände obliegt nicht der Baugenehmigungspflicht

- § 62 Grundsatz
  Schriftformerfordernis wird auf digitale Form angepasst

- § 63a Abbruch
  - Mehr Gebäude werden aus der Genehmigungspflicht genommen
  - Beteiligung der UNB entfällt, Umgang mit Altflächen nicht bestimmt, Beseitigungsnachweis „nicht gefordert“, dies ist aber noch fraglich und wird sich noch weisen wie damit umzugehen ist

- § 64 (3) Genehmigungsfreistellung
  Gültigkeit der Genehmigung wird auf 5 Jahre gesetzt und die Bauunterbrechung auf 2 Jahre

- § 64 (6) Unwirksamkeit des Bebauungsplanes
  Klarstellung bei Fertigstellung des Bauvorhabens

- § 64a Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden
  § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich kann jetzt als § 64 HBO eingereicht werden als „Versuchsparagraph“ wie Stellplätze

- § 68 (1) Bautechnische Nachweise
  Es ist nur noch der Schallschutz vorzulegen. Vorlage des Wärmeschutzes entfällt

- § 70 (2) Behandlung des Bauantrages
  Die Vollständigkeit hat die Bauaufsicht binnen eines Monats auf Vollständigkeit zu prüfen

- § 73 (1) Abweichungen
  Statt kann heißt es jetzt soll

Top 4: Verschiedenes

- Baupaket 1 ist eine Annäherung an die MBO

- In Bayern gibt es jetzt schon die Sachverständigen für Brandschutz und Statik, in Hessen ist die Prüfung durch SV für den Brandschutz noch nicht angedacht, zur Zeit sind die Bauämter gut besetzt, daher besteht noch keine Notwendigkeit dies zu ändern

- Baukosten
  Es wird seitens der Architekten vermutet, dass die Baukosten nicht nur durch die Änderung des Genehmigungsverfahrens gesenkt werden können
  Gehälter, Baustoffe, etc. sind ebenso stark erhöht, dazu kommt noch die Personalknappheit
  Beauftragung von Subunternehmer führt zu Problemen bei der Qualität
  Zur Reduzierung der Baukosten könnten auch Überprüfung der Nachweise, die erbracht werden müssen sowie Zertifizierungen, etc. beitragen

Ende der Veranstaltung: 16:30 Uhr

Aufgestellt von
F. Bender