



## STELLUNGNAHME

der Architektenkammer Sachsen zum

### Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Sächsischen Bauordnung

Berichterstatter: Dr.-Ing. Ullrich Kremtz, Freier Architekt,  
Vorsitzender des Ausschusses Bau- und Berufsrecht  
der Architektenkammer Sachsen

August 2015  
Architektenkammer Sachsen Stellungnahme Nr. 3/ 2015  
Im Internet unter [www.aksachsen.org](http://www.aksachsen.org)

## Verteiler

- Sächsisches Staatsministerium des Innern
- Vereinigung freischaffender Architekten Deutschlands e.V., Landesgruppe Sachsen
- Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur e.V., Landesverband Sachsen
- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, bdla, Landesgeschäftsstelle Sachsen
- Deutscher Werkbund Sachsen e.V.
- Berufsverband freischaffender Architekten und Bauingenieure e.V., Bezirksgruppe Dresden
- SRL, Regionalgruppe Sachsen
- Bund Deutscher Innenarchitekten BDIA e.V., Landesverband Mitteldeutschland
- Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e.V., AIV Leipzig
- Bund Deutscher Baumeister, Landesverband Sachsen
- Verband Deutscher Architekten e.V., Landesgeschäftsstelle Sachsen/ Thüringen
- Bund Deutscher Architekten, Landesverband Sachsen
- DASL, Landesgruppe Mitteldeutschland

Die Architektenkammer Sachsen (AKS) ist die Selbstverwaltungsorganisation der Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsplaner und Stadtplaner in Sachsen. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts vertritt sie die Interessen ihrer rund 2.900 Mitglieder. Die Kammer ist unter anderem für die Berufsaufsicht sowie die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen auf dem Gebiet des Bauwesens zuständig. Zudem vermittelt die AKS bei Streitigkeiten, die sich zwischen Mitgliedern oder zwischen diesen und Dritten ergeben.

Der Vorstand der Architektenkammer Sachsen konzentriert sich mit seiner Stellungnahme zu vorgenannten Referentenentwurf auf folgende Schwerpunkte

- Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege und Betreuung von Menschen mit Behinderung
- Abstandsflächenrecht
- Barrierefreies Bauen
- Nachbarbeteiligung

und führt wie folgt aus:

#### **Zu 3.a) cc) § 2 Absatz 4, Ergänzung Nr. 8; Gastplätze im Freien**

Die Vorschrift sieht vor, dass nach dem Wort „Gastplätzen“ die Wörter „in Gebäuden oder mehr als 1000 Gastplätzen im Freien“ eingefügt werden.

1.000 Gastplätze im Freien stehen in keinem Verhältnis zu 40 Gastplätzen in Schank- und Speisgaststätten. Insbesondere sind dabei auch die sanitären Rahmenbedingungen zu beachten.

Aus diesem Grund hält es die Architektenkammer Sachsen für angemessen und schlägt vor, den Tatbestand Sonderbau ab **mehr als 450 Gastplätze im Freien** festzulegen.

#### **Zu 3. a) dd) § 2 Absatz 4, Ergänzung Nr. 9; Ausnahmen vom Status des Sonderbaus für Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege und Betreuung von Menschen mit Behinderung**

Im vorliegenden Entwurf der Änderungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) ist im § 2 Absatz 4 Nr. 9 a) und c) vorgesehen, Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung erst dann als Sonderbauten einzustufen, wenn mehr als 6 Personen in einer Nutzungseinheit untergebracht sind, gemeinsame Rettungswege für mehr als 12 Personen geplant werden, oder Intensivpflege vorgesehen ist. Damit würde eine große Zahl von Vorhaben für Menschen mit Behinderung unter die Genehmigungsfreistellung fallen, weil sie nicht als Sonderbauten eingestuft werden und somit nach § 62 Absatz 1 keiner Baugenehmigung bedürfen.

**Es sollten für Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege und Betreuung von Menschen mit Behinderung keine Ausnahmen vom Status des Sonderbaus geben. Die Änderung wird nur in Verbindung mit einer Pflicht akzeptiert, einen Brandschutznachweis für jede Nutzungseinheit zum Zwecke der Pflege und Betreuung von mehr als zwei Menschen mit Behinderung von einem Nachweisberechtigten zu erstellen.**

Änderungsvorschlag zu § 2 Absatz 4 Nr. 9:

Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege und Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

a) einzeln für mehr als ~~6~~ **2** Personen oder ...

Begründung:

Eine Nutzung von Gebäuden durch Menschen, die auf fremde Hilfe angewiesen sind, birgt besondere Risiken und Gefahren. Diese besonderen Gefahren resultieren vor allem aus folgenden Tatsachen:

- Diese Personen sind bei Behinderungen möglicherweise nicht ortskundig,
- Diese Personen sind unter Umständen nicht normal beweglich oder immobil,
- Diese Personen können sich ohne fremde Hilfe nicht in Sicherheit bringen,
- Die Evakuierung über Rettungsgeräte der Feuerwehr schließt sich bei diesem besonderen Personenkreis der Pflegebedürftigen und Behinderten regelmäßig aus.

Bei diesem auf fremde Hilfe angewiesenen Personenkreis ist im Notfall eindeutig mit einem erhöhten Gefahrenpotential zu rechnen, dem durch besondere Maßnahmen Rechnung getragen werden muss. Beispielhaft sei hier die im Brandfall aussichtslose Situation von Intensivpflegepatienten genannt, die für gesunde Personen vorgesehene Rettungswege, wie Treppenträume nicht nutzen und sich zudem auch vom Inneren des Gebäudes aus nicht selbständig bemerkbar machen können.

Die Planung besonderer Maßnahmen zur Rettung dieser Personen muss deshalb durch staatliche Vorgaben verlangt und deren Umsetzung kontrolliert werden. Nur, wenn dieser Sondernutzung auch die verfahrensrechtliche Qualität eines Sonderbaus zugewiesen wird, ist mit der Einhaltung gesellschaftlich vereinbarter Sicherheitsstandards zu rechnen.

Mit dem Ausschluss des Sonderbaustatus für Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege und Betreuung von bis zu 6 Personen wird die Pflicht zur Herstellung von üblichen Sicherheitsstandards auf den Bauherren delegiert und nicht kontrolliert, was die staatliche Fürsorgepflicht nach Art. 2 des Grundgesetzes für diese Personen vermissen lässt. Die Herstellung von üblichen Sicherheitsstandards in private Hände zu vergeben, ohne dass die betroffenen Personen in der Lage wären, die Einhaltung überhaupt zu kontrollieren oder sich bei Verstößen zu wehren, ist nicht vertretbar und wird seitens der Architektenkammer Sachsen ausdrücklich abgelehnt.

#### **Zu 4. a) Änderung / Ergänzung § 6 Absatz 5; Abstandsflächen**

Mit der Änderung der SächsBO sollen zwei neue Maßgaben für die Abstandsflächenregelung gelten:

Satz 1: Betrifft Änderungen der Abstandsflächenbemessung auf Grund städtebaulicher Satzungen oder einer Satzung nach § 89 SächsBO.

Satz 2: Maße für Gebäudeabstände ergeben sich allein aus Bewertung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch.

**Die vorgeschlagene Änderung gemäß Satz 2 wird in dieser Form abgelehnt.**

Begründung:

Die bisherige Abstandsflächenregelung basiert auf einer einfachen, allgemeinverständlichen und nachvollziehbaren geometrischen Regel.

Über den Abstandsflächennachweis realisieren sich neben den bauhygienischen und sozialen Mindestbedingungen auch die wirtschaftliche Wertstabilität der Grundstücke und Immobilien, da unterstellt werden darf, dass durch Bebauung oder Veränderung kein erheblicher Wertverlust infolge einer Verschlechterung der Nutzungsbedingungen angrenzender Grundstücke und / oder Immobilien entsteht.

In § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch werden allgemeine, auf das Wesentliche reduzierte Aussagen über die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten Innenbereich getroffen.

Sollen aus dieser allgemeinen Vorgabe für den Einzelfall konkrete Maßgaben für Abstandsflächen abgeleitet werden, entstehen breite Interpretationsspielräume, da regelmäßig selten eindeutige und gleichförmige Situationen innerhalb des baulichen Bestandes vorhanden sind.

Vielmehr öffnet sich das Tor für zurecht-konstruierte, ggf. abenteuerliche Interpretationsspielräume bei der Bewertung der „Maße aus der umgebenden Bebauung“ für eine bauherrenseitig zumeist beabsichtigte höhere Überbauung als in der Umgebung objektiv nachweisbar.

Auf diese Weise wird das Baugenehmigungsverfahren seiner allgemeinen Gleichbehandlungsgrundlage entzogen, da die Nachweisführung stark von cleverer Nachweistaktik v. a. professioneller Akteure auf dem Immobiliensektor unterlaufen werden wird. Dies zeigt bereits die Praxis nach der derzeitigen Rechtslage.

Auch mit den bisherigen Regeln ist eine Nachverdichtung im Innenbereich möglich – allerdings muss sich der Bauwillige um Ausnahmen von der Abstandsflächenregel bemühen und sich mit Nachbarn und Bauaufsicht auf eine gemeinsame einvernehmliche Lösung einigen. Diese stellt i. d. R. den wirtschaftlichen Ausgleich von Einbußen des Grundstückswertes in der betroffenen Nachbarschaft her.

Mit dem Entfall einer geometrischen Regel, die unabhängig von der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur anzuwenden ist, würden regelmäßig in Anspruch genommene Toleranzen zugunsten der Antragsteller bei der Auslegung bestehender Abstände in der Umgebung für ein neues Vorhaben innerhalb der kommenden Jahre zu einer ungewollten, jedoch rechtlich nicht zu verhindernden Verdichtung im Innenbereich führen.

Die vorgesehene Regelung führt - insbesondere durch Satz 2 - zu einem Bruch mit einer jahrzehntelangen Regelungspraxis, die in hohem Maß Baurechtssachverhalte geschaffen hat, auf denen sich bauhygienisch und sozial bewährte Standards unserer in dieser Zeit errichteten / hergerichteten Ortschaften und Ortsbilder beruhen. Aus dieser Kontinuität

ergeben sich rückwirkend nachvollziehbare und zukünftig vorhersehbare Einflüsse baulicher Veränderungen auf die Grundstücks- und Gebäudewerte sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Baukultur. Zudem kann die Notwendigkeit einer solchen „Aufweichung“ nicht nachvollzogen werden.

Von dieser Stabilität hängt ein ganz erheblicher Teil der sozialen Sicherheit unserer Gesellschaft ab. Zur Aufrechterhaltung des sozialen und baurechtlichen Friedens müssen die bisherigen Regeln weiter gelten. Mit einer Vorrangregelung für das Bauplanungsrecht gegenüber den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen wird vielmehr das Gegenteil erzielt. Das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot wird damit gerade nicht erreicht.

In städtebaulichen Satzungen erfolgt generell die Festsetzung entsprechender geometrischer/ metrischer Abstände, die entsprechend und nachvollziehbar begründet werden müssen.

Die Architektenkammer Sachsen ist der Auffassung, dass die derzeitige Fassung der Abstandsregelungen der SächsBO § 6 Absatz 5 beizubehalten ist. Aus der Planungspraxis gibt es keinen Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.

#### **Zu 4. b) cc) Änderung/ Ergänzung § 6 Abs. 6, Nr. 3; Seitenwände**

Bei der Bemessung der Abstandsfläche solle außer Betracht bleiben: „bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.“

**Die vorgeschlagene Änderung wird in dieser Form abgelehnt.** Es wird wie bisher, eine klare Abstandsflächenregelung empfohlen. Die Erteilung von Abweichungen in vorgenannten Fällen wird ausdrücklich nicht für entbehrlich gehalten.

#### **Zu 15. b) aa) Änderung § 39 Absatz 4, Satz 3; Begriffsanpassung an die DIN 18040**

(4) „... Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen im Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. ... „

Die Norm DIN 18040 sieht eine schwellenlose Erreichbarkeit der Aufzüge vor. Da „stufenlos“ nicht mit „schwellenlos“ gleichzusetzen ist, muss die Formulierung in der SächsBO entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten DIN 18040 geändert werden. Ein Widerspruch zwischen SächsBO und DIN 18040 führt zu Interpretationsschwierigkeiten und Rechtsstreitigkeiten. Daher sind beide Vorschriften zu harmonisieren.

**Der Begriff „stufenlos“ ist durch den Begriff „schwellenlos“ i. S. der DIN 18040 zu ersetzen.**

### **Zu 15. Konkretisierung zu § 39 „Aufzüge“**

Die Anforderungen an Zugänge, Bewegungsflächen, Türdurchgänge und Rampen können sich künftig aus der Technischen Baubestimmung DIN 18040-2 ergeben. Der bisherige Satz 4 entfällt, da die Verweisung nach Streichung des § 50 Abs. 3 ins Leere läuft. Satz 4 entspricht dem bisherigen Satz 5.

Die im Begründungstext formulierte Erläuterung ist hier tlw. unklar, da sich die Bewegungsflächen, Türdurchgänge usw. nicht nur aus der DIN 18040 Teil 2 sondern auch aus der DIN 18040 Teil 1 ergeben. Entscheidend ist hier, welche Gebäudenutzung vorliegt.

**Demnach ist der Hinweis auf die 18040 Teil 2 nicht korrekt. Hier sollten beide Normen benannt werden.**

### **Zu 19. a) § 50 „Barrierefreies Bauen“ Absatz 1, Konkretisierung des Begriffs „barrierefrei“ notwendig**

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein. § 39 Abs. 4 bleibt unberührt.“

Die vorgeschlagene Änderung im § 50 Abs. 1, dass Wohnungen in einem Geschoss oder auch in mehreren Geschossen barrierefrei erreichbar hergestellt werden können, ist sinnvoll und praxisnah. Wünschenswert wäre eine **Festlegung zur Anzahl der zu schaffenden barrierefreien Wohnungen**, wenn diese in verschiedenen Geschossen untergebracht sind.

Wie bereits in der derzeit gültigen Fassung des § 50 Abs. 1 sollte zumindest eine **Erreichbarkeit der Wohnung mit dem Rollstuhl** vorgesehen werden.

### **Zu 19. b) § 50 „Barrierefreies Bauen“ Absatz 2**

Satz 1: „Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.“

Dies gilt insbesondere für 1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, 2. Sport- und Freizeitstätten, 3. Einrichtungen des Gesundheitswesens, 4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, 5. Verkaufs- und Gast- und Beherbergungsstätten, 6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Satz 3: „Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.“

Die in § 50 Abs. 2 vorgenommene Änderung Besucher- und Benutzerverkehr ist eine sehr positive Ergänzung. Zudem ist hier die Verwendung des Begriffs „barrierefrei“ richtig, da

es sich hier zweifelsfrei um öffentlich zugängliche Gebäude handelt für die die DIN 18040 Teil 1 anzuwenden ist. Die DIN 18040 Teil 1 macht keine Unterschiede zwischen „barrierefrei“ und „uneingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbar“.

Die Ergänzung im Pkt. 5 der Beherbergungsstätten ist begrüßenswert, ebenso die damit verbundene Änderung der Musterbeherbergungsstättenverordnung.

**Jedoch sollte die Gastbettenanzahl auf ab 10 Gästezimmer reduziert werden.**

Die Erweiterung des Satzes 3 in § 50 Abs. 2 birgt die Gefahr, dass der „erforderliche Umfang“ zum Diskussions- und Ermessensspielraum wird. Da sich die bauliche Barrierefreiheit auf den Gebäude- bzw. Nutzungszweck bezieht und keiner weiteren Erläuterung bedarf, ist eine solche Erweiterung nicht notwendig. **Daher ist dieser Satz ggf. zu streichen.**

Die im Satz 4 des § 50 Abs. 2 erwähnte Thematik der barrierefreien Sanitäranlagen ist positiv zu bewerten.

**Hier sollte aber eine Mindestanzahl formuliert werden um die „erforderliche“ Anzahl auf mindestens eine Einheit zu konkretisieren.**

**Zu 23.a) cc) bbb) § 61 Verfahrensfrei Vorhaben, Absatz 1, Nr. 3 a), Nr. 12 e**

„Verfahrensfrei sind Solaranlagen .... sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes“...

„Verfahrensfrei sind Werbeanlagen .... sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage“...

**Die vorgeschlagenen Änderungen werden in dieser Form abgelehnt.** Die Architektenkammer Sachsen sieht hier eine Verpflichtung zur Wahrung der Baukultur und vermag den Grund für eine Verfahrensfreistellung nicht zu erkennen.

**Zu 30. Beteiligung der Nachbarn, § 70 Abs. 3, Satz 3**

Der Entwurf in § 70 Abs. 3 Satz 3 sieht nunmehr vor, dass die Zustellung nach den Sätzen 1 und 2 bei mehr als 20 Nachbarn durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

**Die vorgeschlagene Änderung wird in dieser Form abgelehnt.**

Unabhängig von der Anzahl der betroffenen Nachbarn sollte nach wie vor die Baugenehmigung bzw. die Entscheidung über die Erteilung von Abweichungen und Befreiungen an jeden einzelnen Eigentümer zugestellt werden. Nur so ist gewährleistet, dass alle Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn), auch diejenigen, die bisher von den Bauabsichten des Bauherrn keine Kenntnis hatten, durch Zustellung der Baugenehmigung über das Bauvorhaben zuverlässig informiert werden und ihnen die



Möglichkeit eröffnet wird, ihre Rechte entsprechend der gesetzlichen Fristen auch ausüben zu können.

Hintergrund der bisherigen Regelung ist, dass der baurechtliche Prüfumfang in der im Jahr 2004 neugefassten Sächsischen Bauordnung reduziert wurde. Der damalige Wegfall der präventiven Prüfung im Baugenehmigungsverfahren führte zu einer Verlagerung der Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen von der Behörde auf den Bauherrn. In je nach Verfahren unterschiedlichen Umfang werden gesetzliche Anforderungen behördlich nicht mehr geprüft; dies gilt auch für nachbarliche Belange. Um so mehr ist erforderlich, dass die Nachbarn auch weiterhin zuverlässig durch die Behörde über etwaige Baumaßnahmen direkt durch Zustellung informiert werden. Die nunmehr vorgesehene Möglichkeit einer nur öffentlichen Bekanntmachung würde die nachbarlichen Belange weiter schwächen.

Vorgenanntes gilt umso mehr, da die Eigentumsverhältnisse im Freistaat Sachsen stark vom WEG-Recht geprägt sind. Durch vielfaches Sondereigentum an einzelnen Wohnungen dürften die Belange von mehr als 20 Eigentümern überdurchschnittlich oft betroffen sein. Hinzu kommt, dass die Eigentümer dieses Sondereigentums häufig nicht im Freistaat Sachsen residieren; ein regelmäßiger Zugang zum Veröffentlichungsblatt der sächsischen Bauaufsichtsbehörden damit nicht erwartet werden kann.

Nach alledem kann die öffentliche Bekanntmachung die konkrete Beteiligung der Eigentümer benachbarter Grundstücke nicht ersetzen. Denkbar wäre allenfalls, die konkrete nachbarliche Beteiligung durch eine öffentliche Bekanntmachung zu ergänzen.

**Die bisherige Verfahrensweise ist beizubehalten.**

Gleiches gilt für die Beteiligung der Nachbarn in § 70 Abs. 4 neu. Danach kann auf Antrag des Bauherrn bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerhalb in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen. In diesem Fall ist eine Nachbarbeteiligung gemäß § 70 Abs. Abs. 1 und 2 überhaupt nicht vorgesehen.

Diese Bauherren begünstigende Lösung ist sicherlich zu begrüßen; allerdings fordert die Architektenkammer auch hier aus oben beschriebenen Gründen eine angemessene Nachbarbeteiligung durch deren entsprechende direkte Information und allenfalls eine **ergänzende** öffentliche Bekanntmachung.

\*\*\*\*\*