



Hamburg bekommt eine neue Bauordnung Änderungen und Konsequenzen für Bauherren in Hamburg

In Hamburg herrscht Wohnungsmangel. Die Vorschläge des Hamburger Senats für eine umfassende Änderung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) kommen damit zur richtigen Zeit. Mit der Gesetzesänderung vom 20.12.2017 ist es möglich, Gebäude durch den Einsatz von Holz bis zu einer Höhe von 22 Metern aufzustocken.

Januar 2018, Markus Ruhmann

Auf den Dächern von Hamburg ist Platz für 75.000 neue Wohnungen. Das geht aus der Master-Thesis des Geomatikers Oliver Dalladas der HafenCity Universität (HCU) aus dem Jahr 2017 hervor. Für die Stadt Hamburg kann das den Abbau des Wohnungsmangels bedeuten – für Bauherren die Möglichkeit, weitere Mieteinnahmen zu generieren und Immobilienpotentiale besser auszuschöpfen.

Aber nicht nur der Wohnungsnot soll mit der neuen Hamburgischen Bauordnung (HBauO) der Kampf angesagt werden. Die Gesetzesänderungen bringt neben einer erleichterten Erschließung von Häusern auch die Lockerung der bisher strengen Regelungen zu gemischt genutzten Stellplätzen mit sich.

Die wichtigsten Änderungen der Hamburger Bauordnung für Bauherren

a. Holz für innovatives und vielfältiges Bauen

Als eines der ersten Bundesländer schafft Hamburg neue Möglichkeiten für das Bauen mit Holz. Nach derzeitigem Recht ist eine Holzbauweise nur für Gebäude mit einer maximalen Höhe von sieben Metern zulässig. Das entspricht in etwa drei Stockwerken. Dies wurde nun geändert. Mit der Gesetzesänderung kann eine Bauweise mit Holz jetzt bis zu einer Höhe von 22 Metern (das entspricht circa sechs bis sieben Stockwerken) erfolgen. Damit wird die Möglichkeit für ein vielfältigeres und innovativeres Bauen geschaffen. Bauherren haben die Möglichkeit ihren Bestand durch eine kostengünstige und schnelle Weise aufzustocken. Dies schafft zusätzlichen Wohnraum und höhere Mieteinnahmen.

Dieser Erweiterung der Holzbauweise werden auch die Brandschutzmaßnahmen

angepasst. So ist die das Bauen mit Holz nur in Zellenbauweise möglich. Dabei dürfen die Nutzungseinheiten lediglich 200 Quadratmeter betragen und müssen durch Trennwände brandschutztechnisch abgeschottet werden. Darüber hinaus wird die Brandabschnittsgröße von 1.600 Quadratmetern auf 800 Quadratmeter begrenzt. Durch die Verschärfung des Brandschutzes soll eine mögliche Brandausbreitung beim Bauen mit Holz beherrschbar gemacht werden.

b. Kein nachträglicher Einbau eines Fahrstuhls mehr nötig

Mit der neuen Möglichkeit Bestandsimmobilien nachträglich zu verdichten, wird auch die Pflicht des nachträglichen Einbaus von Fahrstühlen entfallen. Nach altem Recht galt, dass bei einer Aufstockung oder Erweiterung des Dachgeschosses ein Aufzug nachgerüstet werden musste, sofern eine Höhe von 13 Metern (das entspricht circa vier Stockwerken) überschritten wurde. Diese Pflicht ist nun entfallen, wenn Wohnraum durch die Nachverdichtung geschaffen wird.

Dieses Privileg gilt auch für Häuser mit vorhandenen Aufzügen. Das bedeutet, dass eine Weiterführungspflicht des bereits bestehenden Aufzugs entfällt.

Ein Abweichungsantrag für den Verzicht des Aufzugs ist somit nicht mehr nötig. Dadurch werden erhebliche Kosten gespart, die der nachträgliche Einbau eines Fahrstuhls ausgelöst hätte.

c. Barrierefreiheit nun auch über mehrere Stockwerke

Eine weitere Erleichterung für die Bauherren wird durch die Neuregelung der Barrierefreiheit geschaffen. Vorher galt, dass ab einer Anzahl von vier Wohnungen in einem Haus alle Wohnungen in einer Etage barrierefrei sein mussten; dies wurde nun aufgehoben. Die Gesetzesänderung sieht vor, dass die Bereitstellung barrierefreier Wohnungen auch über mehrere Etagen verteilt werden kann. Dadurch wird eine flexible Verteilung der Wohnungen möglich.

d. Lockerung der Parkplatzsituation

Bereits seit der Änderung der Hamburger Bauordnung am 28. Januar 2014 sind Wohnstellplätze nicht mehr als notwendige Stellplätze nachzuweisen. Die Bestimmung der bedarfsgerechten Anzahl der Stellplätze ist Sache des Bauherrn. Dies gilt aber nur für Gebäude, die als reiner Wohnraum genutzt werden. Anders sieht es bei einer gemischten Nutzung aus: dann, wenn sich Gewerbe und Wohnen unter einem Dach befinden.

Stellplätze für die gewerbliche Nutzung zählen zu den notwendigen Stellplätzen und sind durch den Bauherrn nachzuweisen. Gerade bei Grundstücken mit einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen kann das dazu führen, dass die meisten Stellplätze den notwendigen Stellplätzen zuzuordnen sind. Die Stellplätze für die Wohnungsnutzung fallen dann sehr gering aus.

Mit der Änderung der Hamburger Bauordnung ist es nun möglich, dass notwendige Stellplätze zugunsten von Stellplätzen für die Wohnungsnutzung abgelöst werden. Eine Ablösung ist aber nur dann möglich, wenn die tatsächliche Schaffung von Stellplätzen für die Wohnungsnutzung nicht oder nur unter unzumutbaren Bedingungen möglich ist.

e. Grundstückserschließung wird gelockert

Darüber hinaus sieht die Gesetzesänderung eine Lockerung der Grundstückerschließung vor.

Nach altem Recht war ein gemeinsamer Zugang bis höchstens vier Grundstücke oder für eine Häusergruppe mit bis zu 50 Metern Länge zulässig. Diese Regelungen haben sich jedoch in der Praxis als zu eng erwiesen. So besteht gerade bei einer Neubebauung von großen Grundstücken der Wunsch, dass die Grundstücke real geteilt werden. Das bedeutet, dass jedes Gebäude ein eigenes Grundstück zugewiesen bekommt und keine Wohngemeinschaft gebildet wird. Dies kann aber dazu führen, dass mehr als vier Grundstücke über einen gemeinsamen Weg erschlossen werden müssen. Dies gilt ebenfalls für die Erschließung mit Wasser- und Abwasserleistungen.

Zudem wurden die Anforderungen an die Erschließung der Grundstücke zu den prüfenden Sachverhalten im vereinfachten Verfahren aufgenommen. Die Praxis zeigte, dass die Prüfung der planungsrechtlichen Erschließung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht ausreicht, um die Grundanforderungen hinreichend zu gewährleisten. Dies hängt damit zusammen, dass das BauGB lediglich die Grund- und Mindestanforderungen formuliert. In der Hamburger Bauordnung (HBauO) werden jedoch differenzierte und über den Mindeststandard hinausgehende Anforderungen gestellt. Beispielsweise ist zwingend eine Baulast erforderlich, sofern ein Grundstück mittelbar über ein anderes Grundstück öffentlich zugänglich gemacht werden soll. Jetzt werden bereits im vereinfachten Verfahren die Anforderungen zur Erschließung geprüft.

f. Fällgenehmigungen für Bäume bereits im vereinfachten Verfahren zu prüfen

Damit Bauvorhaben nicht mehr an einer fehlenden Fällgenehmigung für Bäume scheitern oder sich verzögern, sollen die Genehmigungen zum Fällen von Bäumen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. So können bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens etwaige Konflikte gelöst werden.

Zusammenfassung

Die Änderungen der Hamburger Bauordnung (HBauO) bringen einige Vorteile für Bauherren mit. In Hinblick auf den Wohnungsmangel in Hamburg ist die Gesetzesänderung auch eine Chance für die Stadtentwicklung.

Durch die Möglichkeit der nachträglichen Verdichtung mit Holzbauten und dem Wegfall der Aufzugspflicht schafft Hamburg einen Anreiz für Bauherren Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand durchzuführen. Ebenfalls können bei gemischt genutzten Objekten die notwendigen Stellplätze zugunsten von Stellplätzen für die Wohnungsnutzung abgelöst werden. Außerdem können durch die Änderungen in der Erschließung von Grundstücken Bauvorhaben in größerem Umfang als bisher realisiert werden.

Ansprechpartner:

Markus Ruhmann

E-Mail: ruhmann@buse.de | Tel: +49 40 41999-263

Web Version: <http://buse.de/insights/neue-hamburger-bauordnung/>