



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen**  
**Amt für Bauordnung und Hochbau**

Mai 2018

**Novelle der Hamburgischen Bauordnung 2018**

**1. Bauproduktenrecht**

Historie und rechtliche Einordnung

Aktuelle Änderung im Bauordnungsrecht

**2. Genehmigungsverfahren**

Erschließung und Fällgenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren

Keine Prüfung der Bauausführung im konzentrierten Genehmigungsverfahren

Vorbescheid innerhalb von drei Monaten

Verlängerung von Genehmigungen

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Nähe von Störfallbetrieben

**3. Aufstockungen, Dachgeschossausbau**

Verzicht auf Aufzüge

Holzbau bis zur Hochhausgrenze

Flexibilität für Kinderwagen, Mobilitätshilfsmittel, Fahrräder

Erleichterungen im Einzelfall

**4. Weitere Änderungen**

Holzbau bis zur Hochhausgrenze

Barrierefrei erreichbare Wohnungen

Flexibilität für Kinderwagen, Mobilitätshilfsmittel, Fahrräder

Brandwände auf dem eigenen Grundstück

Private Erschließung mehrerer Grundstücke

Nachträgliche Wärmedämmung an der Grundstücksgrenze

Die Hamburgische Bauordnung ist mit dem Gesetz vom 23.01.2018 zum Teil grundlegend geändert worden. Diese Änderung ist am 01. Mai 2018 in Kraft getreten und umfasst im Wesentlichen folgende Regelungsbereiche:

- Die bauordnungsrechtlichen Regelungen sind mit der europäischen Bauproduktenverordnung in Übereinstimmung gebracht worden. Wesentlicher Bestandteil ist das Verbot, an „europäisch geregelte Bauprodukte“ zusätzliche nationale Anforderungen zu stellen.
- Die Änderung der HBauO setzt darüber hinaus die europäische Seveso III Richtlinie um, die in bestimmten Fällen eine Pflicht zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren vorschreibt.
- Die weiteren Änderungen, insbesondere zum Holzbau und zur Barrierefreiheit dienen der Erleichterung des Wohnungsbaus und der Verfahrensbeschleunigung.

## **1. Bauproduktenrecht**

### Historie und rechtliche Einordnung

Wesentliche Unterschiede zwischen dem europäischen Bauproduktenrecht und den nationalen Anforderungen der Landesbauordnungen ergeben sich aus den unterschiedlichen Zielsetzungen der beiden Regelungsbereiche. Das deutsche Bauordnungsrecht ist aus dem Polizeirecht hervorgegangen und zielt mit seinen Anforderungen im Kern auf die Sicherheit von Gebäuden und ihren Bestandteilen ab. Das europäische Bauproduktenrecht dient der Verwirklichung des Binnenmarktes und zielt auf einen möglichst freien Warenverkehr von Bauprodukten ab.

Der Systemwechsel im Hinblick auf die Anforderungen an Bauprodukte und die damit verbundene Nachweisführung begann bereits im Jahr 2013 als die Bauproduktenverordnung die Bauproduktenrichtlinie abgelöst hat und endet (hoffentlich) jetzt mit der Änderung der Bauordnungen der Bundesländer.

Die nationalen und europäischen Normen bilden in diesem Zusammenhang die wesentlichen technischen Grundlagen für Bauwerke und Bauprodukte. Die nationalen Normen werden zunehmend von europäischen Normen abgelöst. Aufgrund der bestehenden Rechtssystematik müssen nationale Normen zurückgezogen werden, wenn die betreffenden Bauprodukte (oder auch andere Sachverhalte) in einer harmonisierten europäischen Norm geregelt werden. Die Kennzeichnung europäisch geregelter Bauprodukte erfolgt über das CE-Zeichen, die nationale Kennzeichnung ist das Ü-Zeichen.

Nach der Bauproduktenrichtlinie konnte ein CE-Zeichen erteilt werden, wenn das betreffende Bauprodukt alle Vorgaben der europäischen Normen eingehalten hat. Damit war das CE-Kennzeichen bis 2013 noch ein „Qualitätskennzeichen“.

Die Bauproduktenverordnung erlaubt hingegen die CE-Kennzeichnung in Verbindung mit einer Leistungserklärung des Herstellers bereits dann, wenn mindestens ein wesentliches Merkmal einer harmonisierten europäischen Norm nachgewiesen wird. Daher ist seit dem Systemwechsel in 2013 bei europäisch geregelten Bauprodukten stets zu prüfen, ob diese die nationalen Anforderungen erfüllen.

Die europäisch harmonisierten Normen erfüllen teilweise aus deutscher Sicht nicht alle Kriterien, die zur Abdeckung der nationalen Anforderungen an die Bauwerkssicherheit erforderlich sind. Deshalb wurde über die bisherige Bauregelliste B Teil 1 verbindlich ein ergänzender Nachweis für die betroffenen Bauprodukte gefordert. Ein solcher Nachweis wurde über eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung geführt, die mit einem Ü-Zeichen zu dokumentieren und ergänzend neben dem CE-Kennzeichen auf dem Bauprodukt anzubringen war.

#### Aktuelle Änderung im Bauordnungsrecht

Im Jahr 2014 hat der Europäische Gerichtshof die oben erläuterte deutsche Praxis für unvereinbar mit den Vorgaben der Bauproduktenverordnung erklärt und Deutschland untersagt, ergänzende Anforderungen an europäisch geregelte Bauprodukte zu stellen.

Daraufhin haben die Länder die bauproduktenrechtlichen Regelungen in der Musterbauordnung überarbeitet. Die Regelungen für Bauarten wurden von denen für Bauprodukte getrennt, da Bauarten nicht der Bauproduktenverordnung unterliegen und somit ausschließlich national geregelt sind. Dabei gilt der Grundsatz, dass diese entsprechend der technischen Baubestimmungen ausgeführt werden. Bei Bauarten, die wesentlich von den technischen Baubestimmungen abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, müssen für die Verwendung geeignete Nachweise geführt werden. Für eine vorgesehene breite Verwendung kann vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) eine allgemeine Bauartgenehmigung erteilt werden. Für eine spezielle Einbausituation im Einzelfall besteht die Möglichkeit, eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau zu beantragen.

Bauprodukte, die nicht europäisch geregelt sind, unterliegen auch weiterhin den bewährten und bekannten nationalen Anforderungen. Als bauaufsichtliche Verwendbarkeitsnachweise bleiben die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis und die Zustimmung im Einzelfall erhalten. Diese Verwendbarkeitsnachweise führen auch weiterhin zur Kennzeichnung mit dem Ü-Zeichen.

Bei den europäisch geregelten Bauprodukten sind ergänzende, bauproduktenbezogene Anforderungen im nationalen Bereich nicht mehr zulässig. Um dennoch weiterhin das nationale Schutzniveau sicherzustellen, sind notwendige ergänzende Anforderungen als bauwerksbezogene Anforderungen in das Bauordnungsrecht aufgenommen worden, da diese auch weiterhin in der Regelungskompetenz der Mitgliedsstaaten liegen. Die konkreten bauwerksbezogenen Anforderungen finden sich künftig in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen, in der die Liste der technischen Baubestimmungen und die Bauregellisten aufgegangen sind.

Vor der Verwendung eines europäisch geregelten Bauprodukts ist zu prüfen, ob die bauwerksbezogenen Anforderungen eingehalten werden. Dabei ist die CE-Kennzeichnung in Verbindung mit der Leistungserklärung des Herstellers der wichtigste Baustein. Die Angaben sind mit den bauwerksbezogenen Anforderungen aus der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen abzugleichen. Anhand der vom DIBt veröffentlichten „Prioritätenliste“ kann geprüft werden, ob es darüber hinaus noch weitere Anforderungen aus dem Bereich der bauwerksbezogenen Regelungen gibt. Sollte dies der Fall sein, kann die Eignung des Bauprodukts über eine europäisch-technische Bewertung oder eine freiwillige technische Dokumentation erfolgen. Nähere Informationen dazu können ebenfalls der Prioritätenliste entnommen werden.

Die in diesem Zusammenhang notwendigen Änderungen finden sich in den §§ 19a bis 23a sowie im § 81a der Hamburgischen Bauordnung.

## **2. Genehmigungsverfahren**

### Erschließung und Fällgenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren

Zum Prüfumfang im vereinfachten Genehmigungsverfahren gehören nunmehr auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Erschließung sowie die Vorschriften der Baumschutzverordnung.

Angesichts der großen Bedeutung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Baugrundstücks und der Erweiterung zulässiger Erschließungsformen durch die Änderung des § 4 HBauO wird eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorgenommen. Dazu gehören neben der Erschließung durch Zufahrten und Zugänge auch die Wasserver- und die Abwasserentsorgung.

Die Prüfung der Baumschutzverordnung im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist sachgerecht, weil etwaige Konflikte zum Baumbestand bereits im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden können. Damit wird vermieden, dass eine Baugenehmigung möglicherweise wegen des späteren Versagens der Fällgenehmigung nicht in Anspruch genommen werden kann. Auch im Hinblick auf die Prüfung der Rettungswege, z.B. die Anleiterbarkeit von Fenstern, ist es erforder-

lich, schützenswerten Baumbestand zu berücksichtigen, um die Erreichbarkeit mit Hubrettungsfahrzeugen sicherzustellen.  
(§ 61 HBauO)

#### Keine Prüfung der Bauausführung im konzentrierten Genehmigungsverfahren

Die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung soll sich künftig auf die Zulassung des Vorhabens als solches beschränken. Zulassungspflichtige Maßnahmen, die ausschließlich die Ausführung des genehmigten Vorhabens betreffen, werden zu einem späteren Zeitpunkt geprüft. Diese Trennung ist in der Tatsache begründet, dass zum Zeitpunkt der Beantragung eines Vorhabens die Informationen zur Bauausführung in der Regel noch nicht vorliegen. Sie werden üblicherweise erst zu einem späteren Zeitpunkt von den mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen festgelegt.

Zu diesen Maßnahmen zählen beispielsweise

- Sondernutzungserlaubnisse für die Baustellenzufahrt,
- vorrübergehende Grundwasserabsenkung und Einleitung in Gewässer oder öffentliche Abwasseranlagen,
- Sondernutzungen im Bereich des Baugrubenverbaus im öffentlichen Grund.

Für verfahrensfreie Maßnahmen wird keine Genehmigungsprüfung mehr durchgeführt, wie z. B. für die Baustelleneinrichtungen auf dem Baugrundstück.  
(§ 62 HBauO)

#### Vorbescheid innerhalb von drei Monaten

Für das Vorbescheidsverfahren gilt nunmehr eine gesetzliche Bearbeitungsfrist von 3 Monaten nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen. Mit der neu eingeführten Entscheidungsfrist soll klargestellt werden, dass das Vorbescheidsverfahren mit der gleichen Priorität wie die Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

(§ 63 HBauO)

#### Verlängerung von Genehmigungen

Um Bauherren zu motivieren, genehmigte Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus aber auch im Bereich des Gewerbebaus zeitnah zu realisieren, sollen lange Ketten von Verlängerungen der Geltungsdauer von Genehmigungen vermieden werden. Die Anzahl der Verlängerungen von Baugenehmigungen wird deshalb auf insgesamt 2 beschränkt. Eine Baugenehmigung, die grundsätzlich eine Geltungsdauer von 3 Jahren hat, kann damit maximal zweimal um jeweils ein Jahr verlängert werden.

(§ 73 HBauO)

### Öffentlichkeitsbeteiligung in der Nähe von Störfallbetrieben

Aufgrund der Umsetzung der europäischen Seveso III Richtlinie wird künftig in bestimmten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Die Pflicht zur Beteiligung der Öffentlichkeit besteht, wenn sich ein Bauvorhaben mit schutzwürdiger Nutzung innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebs befindet. Materielle Änderungen des Bauordnungsrechts sind damit nicht verbunden. Die Einzelheiten regelt die Öffentlichkeitsbeteiligungsverordnung Seveso III.  
(§ 59 Abs. 4 HBauO)

### **3. Aufstockungen, Dachgeschossausbau**

#### Verzicht auf Aufzüge

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude sind effiziente Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen. Nach der bisherigen Regelung ist ein Aufzug erforderlich, wenn bei bestehenden Wohngebäuden durch die Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung erstmals Aufenthaltsräume vorgesehen werden, deren Fußbodenoberkante mehr als 13,0 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche liegt. Der nachträgliche Einbau eines Aufzuges ist bei bestehenden Gebäuden regelmäßig mit einem großen baulichen und finanziellen Aufwand verbunden.

Mit der Novelle der Hamburgischen Bauordnung ist die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfallen, wenn bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird. Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die z.B. bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen. Ein Abweichungsantrag mit einzelfallbezogener Begründung ist durch diese Regelung künftig nicht mehr notwendig.  
(§ 37 Abs. 4 HBauO)

#### Holzbau bis zur Hochhausgrenze

Siehe unter Nr. 4.

#### Flexibilität für Kinderwagen, Mobilitätshilfsmittel, Fahrräder

Siehe unter Nr. 4.

### Erleichterungen im Einzelfall

Baumaßnahmen im Bestand wie Dachgeschossausbauten oder die Aufstockung bestehender Gebäude unterliegen besonderen Rahmenbedingungen und zusätzlichen Restriktionen. Im Rahmen dieser Maßnahmen kann das Anforderungsniveau der HBauO häufig nicht in allen Bereichen erreicht werden. Um zusätzlichen Wohnraum auch in diesem Segment zu ermöglichen, sieht § 69 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBauO einen weitergehenden Abweichungstatbestand vor. Eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist danach zulässig, wenn das Vorhaben ansonsten nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand realisiert werden könnte. Voraussetzung ist, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

Entsprechende Abweichungen könnten beispielsweise in Betracht kommen für

- den Verzicht auf Kinderspielflächen für die zusätzlichen Wohnungen;
- Treppenträume, die in den oberen Geschossen nicht in einem Zuge durchgeführt werden können;
- die Unterschreitung der lichten Raumhöhe beim Dachgeschossausbau;
- die Reduzierung der Größe bzw. der Verzicht auf Abstellräume oder Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen.

## **4. Weitere Änderungen**

### Holzbau bis zur Hochhausgrenze

Bei Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze (Fußboden des obersten Geschosses weniger als 22 m über Geländeoberfläche) und mit Nutzungseinheiten von jeweils nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> und Brandabschnitten von nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> pro Geschoss sind künftig tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile in massiver Holzbauweise zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen wird. Das gilt nicht für Brandwände und Wände notwendiger Treppenträume bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5.

Durch den Einsatz von Holz können Bauteile vorgefertigt werden. Dies beschleunigt den Bauprozess und senkt in vielen Fällen die Baukosten, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Auch Bauvorhaben im Bestand, wie z.B. nachträgliche Dachaufstockungen, können von der Zulassung der Holzbauweise profitieren. Im Hinblick auf die statischen Nachweise der vorhandenen Bauteile bietet die Holzbauweise gegenüber schwereren Konstruktionssystemen Vorteile.  
(§ 24 Abs. 3 HBauO)

### Barrierefrei erreichbare Wohnungen

In Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Die Anordnung der barrierefrei erreichbaren Wohnungen kann künftig dadurch flexibler gestaltet werden, dass diese auch in unterschiedlichen Geschossen untergebracht werden können. Die Anzahl der barrierefrei zugänglichen Wohnungen ändert sich nicht. Für die Praxis wird der Spielraum für eine sachgerechte Unterbringung im Einzelfall vergrößert.  
(§ 52 Abs. 1 HBauO)

### Flexibilität für Kinderwagen, Mobilitätshilfsmittel, Fahrräder

Die Vorschriften für Flächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel werden flexibilisiert, indem die Vorgaben zu Größe und Anordnung dieser Flächen entfallen. Sie müssen in ausreichender Zahl und Größe vorhanden, leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf ein Flächenmaß und eine genaue örtliche Zuordnung wird verzichtet, um eine möglichst flexible Planung und angemessene Funktionalität zu erreichen. Die Flächen können durch Erweiterung der Abstellräume der Wohnungen sowie in anderen einzelnen Räumen oder als Gemeinschaftsflächen für alle Wohnungen hergestellt werden.

Auf eine Vorschrift zu Fahrradstellplätzen wird in § 45 HBauO „Wohnungen“ verzichtet, weil die Pflicht zur Schaffung von Fahrradstellplätzen in § 48 Abs. 1 Satz 1 HBauO bereits geregelt ist.  
(§ 45 Abs. 2 HBauO)

### Brandwände auf dem eigenen Grundstück

Nach den bisherigen Vorschriften der HBauO waren Brandwände zwischen Gebäuden nicht nur an der Grundstücksgrenze erforderlich, sondern auch zwischen aneinandergebauten Gebäuden auf demselben Grundstück. Künftig sind zwischen aneinandergebauten Gebäuden auf einem Grundstück nur Trennwände entsprechend § 27 HBauO notwendig. Dies führt in erster Linie für den Geschosswohnungsbau zu Erleichterungen und Kosteneinsparungen. Die besonderen konstruktiven und bautechnischen Anforderungen an Brandwände sowie die Ausbildung von Innenecken sind bei Trennwänden nicht erforderlich. Damit können auch bei Innenecken von Gebäuden besser belichtete Räume geschaffen werden.

Die Brandbekämpfung ist durch die Anordnung von qualifizierten Trennwänden nach § 27 HBauO ausreichend sichergestellt. Außerdem müssen bei ausgedehnten Gebäuden nach wie vor Brandwände im Abstand von maximal 40 m vorgesehen werden.



### Private Erschließung mehrerer Grundstücke

Grundstücke, die keine unmittelbare Belegenheit an einem öffentlichen Weg haben, können über eine private Erschließung an den öffentlichen Weg angebunden werden. Über die private Erschließung wird die Zugänglichkeit zu den angeschlossenen Grundstücken gewährleistet. Außerdem dient sie der Aufnahme der Abwasserleitungen. Nach der bisherigen Vorschrift in § 4 HBauO war die Möglichkeit einer solchen privaten Erschließung auf maximal 4 Grundstücke beschränkt. Diese Regelung hat sich in der Praxis als zu eng erwiesen. Die Beschränkung auf 4 Grundstücke wurde in der Vorschrift gestrichen, so dass künftig auch eine größere Anzahl von Grundstücken über eine private Erschließung an den öffentlichen Weg angeschlossen werden kann. Damit wird die Bebauung von großen Grundstücken mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser verbessert, weil für diese eine Realteilung möglich wird.

(§ 4 HBauO)

### Nachträgliche Wärmedämmung an der Grundstücksgrenze

Um Fallgestaltungen zu begegnen, in denen eine nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsgebäuden an der fehlenden Zustimmung der betroffenen Nachbarn scheitert, wurde § 6 HBauO geändert sowie ein neuer § 74a in die HBauO eingeführt. Durch diese Änderungen werden innerhalb eines vertretbaren Rahmens nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden auch bei Unterschreitung der Mindestabstandsflächen sowie unter bestimmten Voraussetzungen bei der Überbauung der Grundstücksgrenze ermöglicht, ohne dass es einer Zustimmung des betroffenen Nachbarn bedarf.

(§ 6 und § 74a HBauO)