



Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,  
Verkehr Bauen und Digitalisierung  
z. Hdn. Herrn Minister Olaf Lies  
Friedrichswall 1

30159 Hannover

19. Januar 2024

## Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Der Gebäudesektor ist für fast 40 % der deutschen Treibhausgas-Emissionen verantwortlich<sup>1</sup>. Zudem gehen 55 % des Abfallaufkommens in Deutschland auf den Gebäudesektor zurück<sup>2</sup>. Für das Einhalten der 1,5°-Grenze ist es essentiell, dass unser gesamter Gebäudebestand bis 2035 klimaneutral wird.<sup>3</sup>

Ohne eine Veränderung der aktuellen Praxis im Umgang mit Bestandsbauten werden wir die gesetzten Klimaschutzziele weit verfehlen. Im Juli 2021 haben wir daher unseren [Vorschlag für eine MusterUMbauordnung](#) vorgelegt. Zudem haben wir mit unseren [10 Forderungen für eine Bauwende](#) klar Stellung bezogen, welche Punkte darüber hinaus auch im gesetzlichen Rahmen zu ändern sind. Mit Bezug darauf gehen wir im Folgenden auf den Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung ein und regen über die bisherigen Punkte hinausgehende Änderungen an.

Als Architects For Future begrüßen wir den vorgelegten Gesetzentwurf und unterstützen das Ziel der Niedersächsischen Landesregierung, das Bauen im Bestand durch reduzierte Anforderungen zu erleichtern. Die geplanten Änderungen und die dadurch zu erwartende Reduzierung der Baukosten bei Umbaumaßnahmen sind wichtige Weichenstellungen, um das Bauen im Bestand zu fördern und somit den Klimaschutz im Bausektor voranzubringen.

An verschiedenen Stellen sehen wir zusätzlichen Änderungsbedarf, mit dem Ziel, der Klimaneutralität, dem Bestandserhalt und der Kreislauffähigkeit rechtliche Priorität einzuräumen und begleitende Aspekte, Prozesse und Strukturen dahingehend zu optimieren.

---

<sup>1</sup> [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021-dl.pdf;jsessionid=1DB5A1CA4FE92D7DF2B90968D289E637.live11294?\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021-dl.pdf;jsessionid=1DB5A1CA4FE92D7DF2B90968D289E637.live11294?_blob=publicationFile&v=4)

<sup>2</sup> [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf?\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=3)

<sup>3</sup> Wuppertal Institut. CO2-neutral bis 2035 : Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5°C-Grenze ; Diskussionsbeitrag für Fridays for Future Deutschland, <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:wup4-opus-76065>

## Stellungnahme zum Gesetzentwurf

### § 3 Klimaschutz noch stärker verankern

Grundsätzlich ist der "Klimaschutz" als bedeutsame Prämisse zur Überlebenssicherung der Menschheit in der NBauO noch stärker zu verankern und nicht nur als "Möglichkeit" zu deklarieren. Darüber hinaus ist auch der Ressourcenschutz zu erwähnen. Daher wird folgende Änderung für §3 Nr.2 vorgeschlagen:

(1) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, **die Artenvielfalt** sowie die natürlichen Lebensgrundlagen **auch in Verantwortung für die künftigen Generationen** ~~und die Tiere~~ nicht gefährdet werden. <sup>2</sup>Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.

(2) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. <sup>2</sup>Die Belange der Menschen mit Behinderungen, der alten Menschen, der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen mit Kleinkindern sind zu berücksichtigen.<sup>3</sup> Zum Schutz des Klimas sind **Möglichkeiten zum der sparsamen Umgang mit Boden, Wasser, ~~und~~ Energie und Ressourcen** sowie **zur die** Gewinnung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen.

### § 5 Grenzabstände

**Abs. 4:** gebäudeverbundene Solaranlagen sollten nicht weiter gegenüber Schornsteinen und Abgaseinrichtungen benachteiligt werden und bei der Bemessung der Abstandsfläche ebenfalls privilegiert werden:

(4) <sup>1</sup>Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht:

- 1.Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, **Solaranlagen**, Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen,

Um den Einsatz verschiedener nachhaltiger / nachwachsender Dämmstoffe zu gewährleisten, sollte die Unterschreitung der Abstandsfläche um 10 cm erhöht werden. Damit besteht die Möglichkeit, z.B. mit Stroh, hocheffiziente und zukunftsfähige Dämmstärken herzustellen:

*Außer Betracht bleiben ferner*

- 1.Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als **0,25 0,35** m unterschreiten, und
- 2.Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als **0,25 0,35** m angehoben werden,

wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes **oder bzw.** der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude unterschritten wird.

**Abs. 5:** Die Anforderung, dass die "neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entsprechen soll", sollte entfallen:

*[...] durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist **und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht.***

**Abs. 8:** Der Begriff „freistehend“ sollte entfallen, da festmontierte Anlagen (z.B. auf Konsolen) an der Außenwand davon ausgeschlossen sind. Diese Privilegierung ist nicht nachvollziehbar.

Der Punkt, dass die Umsetzung in der Abstandsfläche nur zulässig ist „wenn es woanders auf dem Grundstück nicht möglich ist“, führt zu unklaren Verhältnissen mit anschließendem bürokratischen Mehraufwand, die auch der optimalen Energieeffizienz der Anlagen entgegenstehen. Wenn „freistehende“ Wärmepumpen vom Gebäude weiter abrücken müssen, verlängern sich die Zuleitungen und damit der Wärmeverlust an die Umgebung. Damit die Arbeitszahlen nicht sinken, sollten Leitungen vom Gebäude zu den Außeneinheiten grundsätzlich kurz gehalten werden.

[...]

4. freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m, wenn

- a) ~~die Abstände nach den Absätzen 1 bis 7 auf dem Baugrundstück anders nicht eingehalten werden können und [...]~~

## § 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

Für eine klimaresiliente Stadtentwicklung ist eine qualifizierte Freiflächenplanung essentiell. Wir unterstützen die Position der Architektenkammer Niedersachsen zur Einführung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans, insbesondere zur Förderung der Biodiversität und der Vermeidung von Versiegelung.

## § 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

**Abs. 1:** Um die Kreislauffähigkeit zu fördern, sollte ein zweiter Satz wie folgt ergänzt werden:

(1) <sup>1</sup>Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind. <sup>2</sup>**Darüber hinaus müssen sie die Rückführung in geschlossene natürliche oder technische Kreisläufe gewährleisten.**

## § 26 Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen

**Abs. 2 Satz 2:**

Hier bedarf es einer Erweiterung bezüglich brennbarer Dämmstoffe, um den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen zu fördern. Wir halten die Einführung mindestens gemäß VwV TB BW für sinnvoll.

## § 32 Dächer

Der Abstand von Solaranlagen zu Brandwänden sollte grundsätzlich in der NBauO (und nicht nur der DVO) aufgehoben werden. Bundesländer wie z.B: NRW, Baden-Württemberg oder Bayern haben diese Regelung bereits umgesetzt.

## **§ 38 Aufzüge**

### **Abs. 2 Satz 2:**

Eine Begrenzung auf Wohnzwecke sollte entfallen, um das Bauen im Bestand auch für andere Nutzungsarten zu erleichtern. Wir unterstützen diesbezüglich die Position der AKNDS.

## **§ 47 Notwendige Einstellplätze**

Wir begrüßen die Streichung der Pflicht zur Herstellung von KFZ-Einstellplätzen für Wohnungen. Dies sollte jedoch nicht dazu führen, dass die PKW im öffentlichen Raum abgestellt werden. Daher sollte sich das Land Niedersachsen im Rahmen der Klimaschutzgesetzgebung für die Umsetzung und Unterstützung kommunaler Mobilitätskonzepte auf Quartiersebene einsetzen, die das Ziel verfolgen, große Teile des motorisierten Individualverkehrs durch Mobilitätsangebote des Umweltverbundes zu ersetzen.

Außerdem sollte in Absatz 2 die Begrenzung auf Wohnzwecke entfallen, um das Bauen im Bestand auch für andere Nutzungsarten zu erleichtern. Wir unterstützen diesbezüglich die Position der Architektenkammer Niedersachsen.

Wir schlagen darüber hinaus vor, dass rollstuhlgerechte Stellplätze ablösefähig sein sollten, wenn ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert wird und sich hierdurch der Bedarf an rollstuhlgerechten Stellplätzen erhöht.

## **§ 48 Fahrradabstellanlagen**

Wir begrüßen grundsätzlich, dass auch für Wohnungen Fahrradabstellanlagen zur Verfügung stehen müssen.

Gleichzeitig sollte die Umwidmung bestehender PKW-Stellplätze zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen ermöglicht werden.

## **§ 49 NBauO - Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen**

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte der Begriff "Abstellraum" in § 49 Abs. 1 S. 6 durch den Begriff „Abstellfläche“ ersetzt werden, da ein zusätzlicher Raum hierfür nicht erforderlich ist.

## **§ 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige**

Der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen sind bis dato genehmigungsfrei. Mit Ausnahme von Hochhäusern und eines nicht im Anhang zur NBauO genannten Teils einer baulichen Anlage, deren Abbruch und Beseitigung gemäß § 60 Abs. 3 eine Anzeige bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erfordern, sind Abbruch- und Beseitigungsmaßnahmen in Niedersachsen gänzlich verfahrensfrei. Dies hat zur Folge, dass es keinerlei Übersicht über das tatsächliche Ausmaß des Abbruchgeschehens gibt. Ferner findet keine Prüfung statt, ob wertvolle - sanierungsfähige - Bausubstanz abgerissen wird, die als Gebäude insgesamt oder zumindest als einzelne Bauteile weiter genutzt werden können. Vorhandene Potenziale für ein Weiterbauen und Weiternutzen werden nicht ausgeschöpft. Unter Betrachtung des Energieaufwands und der Emissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (Herstellung, Betrieb, Rückbau) sind Abriss und Neubau kritisch zu hinterfragen und Sanierungen demgegenüber fast ausnahmslos zu bevorzugen.

Vor diesem Hintergrund halten wir eine Genehmigungspflicht für den Abriss und die Beseitigung von Gebäuden aller Gebäudeklassen, "unter der Maßgabe des Gemeinwohls, also der Prüfung der sozialen und ökologischen Umweltwirkungen"<sup>4</sup> für notwendig.

## Anhang zu § 60 Abs. 1: Verfahrensfreie Baumaßnahmen

**Nr. 13.6:** Um Missverständnisse zu verhindern, sollten Solaranlagen eingefügt werden. Der Begriff Wärmeschutz kann, weil veraltet, entfallen.

Änderungsvorschlag:

13.6 Dächer von vorhandenen **Wohngebäuden Gebäuden** einschließlich der Dachkonstruktion, unter Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen jedoch nur dann, wenn die Bedachung für Baumaßnahmen zum Zweck ~~des Wärmeschutzes oder~~ der Energieeinsparung **und dem Einbau von Solaranlagen** bei einem vorhandenen Gebäude, ausgenommen bei Hochhäusern, angehoben wird.

## § 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

**Abs. 2a:** Die Genehmigungsfreiheit einer Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen sollte nicht auf eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken eingeschränkt werden. Voraussetzung: Das Dachgeschoss wurde bisher nicht als Wohnraum genutzt. (Es darf kein bestehender Wohnraum durch diese Erleichterung verloren gehen.)

Außerdem sollte diese Regelung für alle Gebäudeklassen gleichermaßen gelten.

Änderungsvorschlag:

(2 a) <sup>1</sup>Eine Änderung und Nutzungsänderung von **bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschossen zu Wohnzwecken** einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden ist auch dann **für die Gebäudeklassen 1 bis 4** genehmigungsfrei, wenn

1. die Baumaßnahme im Anwendungsbereich des § 34 BauGB liegt und
2. die Voraussetzungen des Absatzes 2 Nrn. 2 bis 4 vorliegen.

<sup>2</sup>Absatz 1 Sätze 3 bis 5 gelten entsprechend.

## § 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung

Sobald die entsprechenden Voraussetzungen auf Bundesebene geschaffen sind, sollten beim Abbruch und der Beseitigung von Gebäuden eine Lebenszyklusbilanz, ein Rückbau- und Verwertungskonzept sowie ein Nachweis über die Entrichtung der THG-Verbrauchsgebühr als bautechnische Nachweise geführt werden.

---

<sup>4</sup> zitiert aus: <https://abrisssmatorium.de/>

## **§ 66 Abweichungen**

Wir begrüßen die vorgesehenen Erleichterungen und regen darüber hinaus an, Abweichungen von Technischen Baubestimmungen ebenfalls zu erleichtern.

Wir unterstützen diesbezüglich auch die Position der Architektenkammer Niedersachsen.

## **§ 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid**

Wir schlagen vor, den Bauvorbescheid zu lockern und den Anwendungsbereich der Bauvoranfrage auf sämtliche Fragen des Bauvorhabens zu erweitern. Dies schließt auch die Beantwortung gezielter einzelner Fragen mit „von-bis-Anfrage/Angabe“ ein, damit beispielsweise rascher Klarheit über mögliche Erweiterungen von Gebäuden in Gebieten geschaffen wird, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Beispielsweise soll die Behörde bei der Frage über mögliche Gestaltungsentscheidungen einen maximal positiv zu bewertenden Spielraum benennen und offen kommunizieren, damit rasch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen wird und es ersichtlich wird, warum abgefragte Eigenschaften positiv oder negativ bewertet werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine solche Ausweitung des § 73 NBauO in Folge zu einer Reduzierung der Anzahl an Fällen führt, in denen die Baubehörde nachträglich gegen baurechtswidrige Zustände einschreiten müsste. Der Halbsatz *„über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre“* sollte daher gestrichen werden.

Bei Baumaßnahmen, die im Interesse des Gemeinwohls sind, wie z.B. Dämmmaßnahmen für die Reduktion des Heizwärmebedarfs, die Verbesserung der Altersgerechtigkeit von Wohnungen durch Anbau eines außenliegenden Aufzugs oder auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockungen und Umbau sollten die Klagegründe durch die Nachbar:innen eingeschränkt werden bzw. eine Umkehrung der Beweislast erfolgen.

## **§ 73a Typengenehmigung**

Wir unterstützen das Vorhaben, dass Typengenehmigungen anderer Länder auch in Niedersachsen gelten sollen. Allerdings schlagen wir vor, im Neubau und in der Bestandserweiterung weitergehende Anforderungen an Typengenehmigungen zu knüpfen:

A. Ökologische und energetische Standards, die mindestens den Anforderungen an den klimaneutralen Gebäudebestand gerecht werden und kreislaufgerecht gebaut sind. Mit dem Antrag auf Typengenehmigung sind entsprechende bautechnische Nachweise inklusive eines Materialausweises mit Rückbaukonzept und eines Fassadenkatalogs einzureichen.

B. Dennoch sind vor weiterer Errichtung bereits genehmigte Typen erneut hinsichtlich der Übereinstimmung mit den aktuellen Normen und Regelungen durch einen Änderungsantrag abzugleichen. Wenn der Typ neuen Anforderungen durch neu erlassene Gesetze nicht gerecht werden kann, erlöschen Typengenehmigungen andernfalls.

## **§ 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen**

Wir begrüßen die geplante Einführung des § 85 a, schließen uns jedoch der Kritik der Architektenkammer Niedersachsen zur Vorgabe des Abs. 3 an.

## **Weitere Anregungen:**

### **Definition bestehender baulicher Anlagen**

§ 2 NBauO sollte durch eine Definition für bestehende Gebäude bzw. bauliche Anlagen ergänzt werden, um gegenüber einer Stichtagsregelung eine „gleitende“ Wirkung zu erzielen. Wir unterstützen diesbezüglich die Position der Architektenkammer Niedersachsen.

### **Förderung flexibler Nutzungsmöglichkeiten**

Bereits im Genehmigungsverfahren sollte ermöglicht werden, die Zulassung für unterschiedliche Nutzungsarten zu erlangen, um eine spätere Umnutzung zu erleichtern. Wir unterstützen diesbezüglich die Position der Architektenkammer Niedersachsen.

### **Erforderliche Raumhöhe bei bestehenden Gebäuden absenken**

Für bestehende Gebäude sollte eine Raumhöhe von 2,20 m als ausreichend festgelegt und in § 2 Abs. 7 NBauO verankert werden. Wir unterstützen diesbezüglich die Position der Architektenkammer Niedersachsen.



Herzliche Grüße

stellvertretend für  
**Architects for Future Deutschland e.V.**

Adrian Nägel  
Karen Schäfer  
Matthias Wohlfahrt  
Jackie Williams

19. Januar 2024