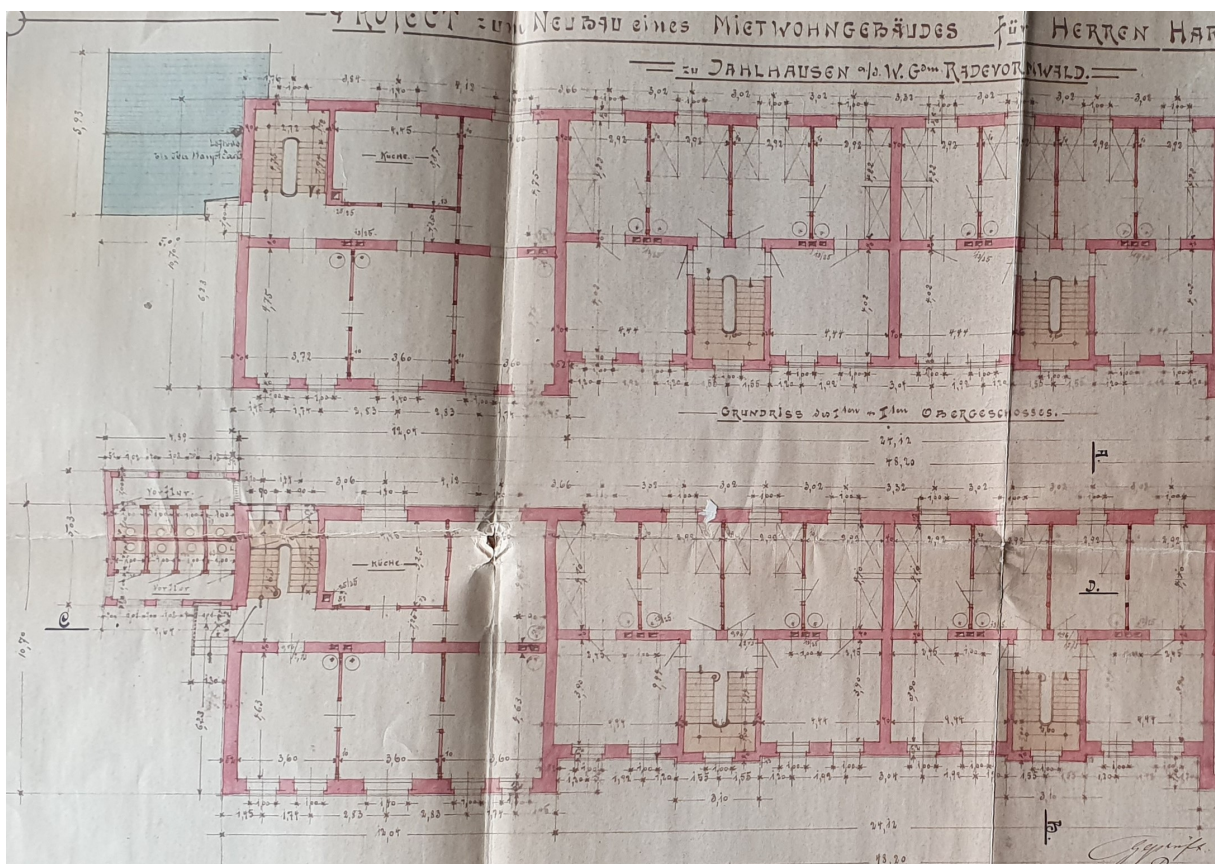


§ 69 BauO NRW 2018:**Abweichung vom Schallschutz zum Erhalt von Wohnraum**

Ein ehemaliges Arbeiterhaus von 1906 mit einzelnen Wohnräumen, Gemeinschaftsküchen sowie weiteren Gemeinschaftsräumen soll im Wege der nachträglichen Legalisierung umgenutzt werden als Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten. Die Wohnnutzung bleibt erhalten.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels sowie durchgeführter Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren wurde ein Bauantrag für den Umbau des Dachgeschosses sowie Nutzungsänderungen gestellt. Im Anschluss an die erteilte Baugenehmigung wurde ein Schallschutznachweis angefordert.

Der Antragsteller fragt nun an, ob die Forderung des Schallschutznachweises entfallen kann, da die Decken zwischen den Nutzungseinheiten die Anforderungen nicht einhalten. Eine Ertüchtigung der Decken wäre mit einem hohen Aufwand und hoher Investition verbunden. Welche Verbesserung des Schallschutzes unter Berücksichtigung der Statik zu erreichen wäre, ist nicht bekannt. Zudem ist das Gebäude in Nutzung.



Die einzureichenden Nachweise sind jedoch bei einer nachträglichen Legalisierung bereits zur Genehmigung vorzulegen, nicht zu einem späteren Zeitpunkt.

In NRW ist die Bewertung auf externe Sachverständige übertragen. Diese haben die Abweichungen zu beschreiben und zu begründen. Die Bauaufsicht kann hier nur auf Plausibilität prüfen und sich bei ihrer Abweichungsentscheidung nach § 88 BauO NRW 2018 an dieser Expertise orientieren. Die gesunden Wohnverhältnisse sind hierbei stets zu wahren.

Bei der Entscheidung sollten keine erhöhten Kosten (Mehraufwand bei bewohnten und freizuziehenden Einheiten etc.) als Begründung einfließen, die ohne illegale Nutzung/Umbauten etc. nicht entstanden wären. Ausgangslage ist stets die nicht veränderte, zuletzt legale Situation. Ansonsten würden Schwarzbauende bessergestellt als korrekt Agierende.

Nachvollziehbar mag sein, die Qualitäten der Bauteile nur an die Anforderungen anzupassen, die zum Zeitpunkt der ersten Herstellung galten.

Vorgeschlagen wird aus dem Plenum, einen Hinweis in die Baugenehmigung aufzunehmen, dass Wärmeschutz/Schallschutz nicht dem erforderlichen Stand entsprechen. So werde die Verantwortung auf die Bauherrschaft übertragen und mögliche Erwerber sind hierdurch informiert.