

Neue Perspektiven für alte Häuser

Erweiterte Möglichkeiten für den Einfamilienhausumbau durch novellierte Niedersächsische Bauordnung

In Göttingen gibt es über 12.000 Ein- und Zweifamilienhäuser. In mehr als der Hälfte dieser Gebäude leben nur noch ein oder zwei Personen. Während die Einfamilienhausgebiete früher voller Leben waren, ist es in vielen Vierteln mittlerweile ruhiger geworden. Viele Zimmer werden nach dem Auszug der Kinder nicht oder nur noch selten genutzt und mit zunehmendem Alter bedeutet der Unterhalt von Haus und Garten manchmal mehr Frust als Lust. Doch es gibt viele Möglichkeiten, das eigene Haus in der zweiten Lebenshälfte anders zu nutzen – nicht mehr als Einfamilien-, sondern als Mehrpersonenhaus. Das Haus mit einer oder mehreren anderen Wohnparteien zu teilen schafft neue Nachbarschaften, senkt Kosten und reduziert den eigenen CO₂-Fußabdruck. Mit der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung wurden nun einige Hürden für die nötigen Umbaumaßnahmen abgebaut.

Einfamilienhäuser weiterdenken und anders nutzen

Die meisten Einfamilienhäuser sind wie es der Name bereits verrät – besonders auf typische Wohnbedürfnisse von Familien ausgerichtet. Für ein anderes Zusammenwohnen im Haus sind häufig kleinere oder größere Umbaumaßnahmen erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung hängt dabei stark von den Bedürfnissen der Bewohner*innen, aber auch vom bestehenden Gebäude ab. Wie viel Alltagskontakt oder Pri-

vatsphäre ist gewünscht? Wer könnte einziehen? Gibt es die Möglichkeit, das Dach- oder Kellergeschoss auszubauen, ein Kleinshaus in den Garten zu bauen oder die Garage aufzustocken?

Die Lösungen sind vielfältig: Ein Göttinger Ehepaar plant beispielsweise, das Erdgeschoss für sich umzubauen und die Zimmer im Souterrain zu vermieten. Durch die vollständige bauliche Abtrennung der unteren Etage ist die Privatsphäre aller Parteien gewährleistet. Der Umbau wird durch Mieteinnahmen refinanziert und langfristig können sich die Eigentümer*innen mit den zusätzlichen Einnahmen ihre Rente verbessern. Eine andere Hauseigentümerin wiederum überlegt, ihr großes Einfamilienhaus so umzubauen, dass für drei Parteien Platz ist: Jede hat ein eigenes Bad und eine kleine Küchenzeile, der Garten und ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss werden gemeinsam genutzt und organisiert. Sie freut sich darauf, mit neuen Nachbar*innen ein Stück des Alltags zu teilen.

Die Eigentümer*innen profitieren dabei nicht nur selbst von den Veränderungen. Sie leisten auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz: Wird ein Gebäude von vier statt zwei Personen genutzt, reduziert sich der jährliche Treibhausgasausstoß pro Kopf um nahezu 50 Prozent. Ein anderes Wohnen ist damit häufig eine der wichtigsten und effektivsten Stell-schrauben für den Klimaschutz, die Privatpersonen selbst umsetzen können.

Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung – Welche Veränderungen gibt es beim Umbau, Ausbau oder der Teilung von Einfamilienhäusern?

Am 1. Juli 2024 ist die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Kraft getreten. Die Änderungen zielen darauf ab, das Bauen und Umbauen in Niedersachsen zu vereinfachen, zu beschleunigen und kostengünstiger zu gestalten. Auch beim Um-, An- oder Ausbau und der Teilung von Einfamilienhäusern gibt es einige Neuerungen. Die wichtigsten Änderungen sind:

- **Stellplatzpflicht entfällt:** Die sogenannte Stellplatzpflicht für Wohnungen entfällt. Bei Umbauten oder Erweiterungen bestehender Einfamilienhäuser müssen also keine zusätzlichen PKW-Stellplätze mehr geschaffen werden.
- **Grenzabstände verringert:** Der allgemeine Grenzabstand wurde von 0,5 H auf 0,4 H verringert. Das bedeutet, der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze beträgt nun 40 Prozent der Gebäudehöhe statt wie bisher 50 Prozent. Es müssen jedoch mindestens 3 Meter eingehalten werden. Dies ist beispielsweise dann relevant, wenn Eigentümer*innen Anbauten oder Aufstockungen vornehmen möchten. [Bitte beachten: Weitere planungsrechtliche Vorgaben können einem Anbau oder einer Aufstockung dennoch widersprechen.]
- **Anforderungen an Umbauten gesenkt:** Die neue Vorschrift des § 85a NBauO senkt die Anforderungen an Bauteile beim Bauen im Bestand. Bei Umbauten müssen in Teilbereichen keine „Neubau-Anforderungen“ mehr erfüllt werden, sondern es gelten die Standards aus dem Baujahr der Immobilie. Lediglich grundlegende Aspekte der Standsicherheit und des Brandschutzes müssen gewährleistet bleiben. Auch die energetischen Vor-



gaben bleiben bestehen. In diesem Verfahren erfolgt keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde.

- **Dachgeschossausbau vereinfacht:** Der Dachgeschossausbau wird bei Einfamilienhäusern im „unbeplanten Innenbereich“ genehmigungsfrei, wenn es um eine Erweiterung der Wohnfläche geht. Liegt das Gebäude also in einem Bereich, für den es keinen Bebauungsplan gibt, müssen Eigentümer*innen für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum keinen Bauantrag mehr stellen, sondern diese Maßnahme nur noch im sog. Mitteilungsverfahren anzeigen. Dies ist auch für gemeinschaftliche Wohnformen im Einfamilienhaus relevant.

Auch andere Umbaumaßnahmen können nun statt über einen Bauantrag über ein Mitteilungsverfahren angezeigt werden. Das öffentliche Baurecht muss allen Maßnahmen weiterhin stets eingehalten werden.

Stadt Göttingen berät kostenlos bei Umbaumaßnahmen

Die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen berät Eigentümer*innen im Stadtgebiet, die ihr Gebäude entweder teilen und ein Teil des Gebäudes vermieten möchten oder mit anderen gemeinschaftlich darin wohnen möchten. Interessierte erhalten eine Orientierungsberatung ebenso wie eine architektonische Beratung und eine planungs- und baurechtliche Ersteinschätzung zu ihrem

Vorhaben. Alle Angebote sind kostenfrei. Weitere Informationen zum Beratungsangebot sind auf www.goe.de/wra zu finden. Beratungstermine können unter www.goe.de/wra-anfrage oder per Telefon unter 0551 400 2883 angefragt werden.

Für genauere Informationen zum Umbau eines Gebäudes ebenso wie zu den neuen Regelungen im Rahmen der Novellierung der niedersächsischen Bauordnung können Eigentümer*innen zudem direkt beim Fachdienst Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie anfragen.

*von Wohnraumagentur Göttingen
Grafik: Stadt Göttingen*