

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/4313**

A02

Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.

Marktplatz 10
40213 Düsseldorf

Tel. 0211.32 88 49
Fax 0211.32 59 51

mail@bda-nrw.de
www.bda-nrw.de

Stellungnahme des BDA Landesverband NRW zum Gesetzentwurf der Landesregierung für eine Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) – Drucksache 16/12119 vom 31.05.2016

Vorbemerkung

Der Bund Deutscher Architekten vertritt als Berufsverband in NRW ca. 900 freischaffende Architektinnen und Architekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Diese sind zugleich Mitglieder der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen.

In den Gremien der AKNW ist der BDA durch 38 Mitglieder vertreten, die, insbesondere wenn sie dem zuständigen Ausschuss oder dem Vorstand der AKNW angehören, wichtige Beiträge zu den Diskussionen und zur Stellungnahme der AKNW leisten.

Wir beschränken uns daher im Folgenden auf einige Punkte, die aus der Sicht unseres Verbandes von besonderer Bedeutung sind.

Im Übrigen schließen wir uns der Stellungnahme der Architektenkammer vollumfänglich an.

Zu § 6 Abstandflächen, insbesondere Abs. 5 und 6

Die Erwartungen, die wir in dieser Hinsicht in die Novellierung gesetzt hatten, werden nicht erfüllt, da es bei der Abstandflächenregelung zwar einige Änderungen im Detail gibt, es aber ansonsten bei der Festlegung von 0,8 H/0,4 H (öffentliche Flächen und Schmalseite) bleibt.

Wir plädieren eindringlich dafür, die Regelung der Musterbauordnung MBO § 6 Abs. 5 zu übernehmen (Tiefe der Abstandflächen 0,4 H bzw. in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3 m), die bereits in die Bauordnungen mehrerer anderer Bundesländer Einlass gefunden und sich dort bewährt haben.

Angesichts der Verteuerung der Baukosten, die die Novellierung an verschiedenen Stellen (s.u.) mit sich bringen wird, sowie im Sinne des Zieles des flächensparenden Bauens sollten die Kompensationsmöglichkeiten, die sich durch ein höheres Maß der Verdichtung ergeben würden, genutzt werden.

Hierdurch könnte zudem die Wohnungsknappheit in vielen Städten und Quartieren gemindert werden. Eine höhere Dichte wird von vielen Menschen sehr geschätzt, wie die

Beliebtheit von Städten, die aus historischen Gründen eine verdichtete Bauweise aufweisen, zeigt. Hingegen legt die neue Bauordnung offensichtlich den Maßstab suburbaner Räume an, was wir nicht für zukunftsweisend halten.

Ginge es nach dem Gesetzentwurf, würde sich das bevölkerungsreichste und, von den Stadtstaaten abgesehen, am stärksten verstädterte Bundesland nach wie vor die großzügigsten Abstände leisten.

Zu § 34 Abs. 8 Treppengeländer und § 39 Abs. 4 Umwehungen:

Treppengeländer und notwendige Umwehungen sollen nun generell mindestens 1 m hoch sein. Die Auflösung des bisherigen Widerspruchs zum Arbeitsschutzrecht wird anerkannt, jedoch schafft die Regelung eine neue, schwerwiegende Diskrepanz zum überwiegenden Teil des Altbestands, mit unabsehbaren Folgen bei Bestandsveränderungen, Nutzungsänderungen, Erweiterungen/Aufstockungen (wird in so einem Fall das Bestandstreppengeländer zu erhöhen sein?) usw.

Der damit einhergehenden Rechtsunsicherheit ist unbedingt im Sinne eines großzügigen Bestandsschutzes vorzubeugen. Wir schlagen vor, dass bereits im Gesetzestext die Anwendung der neuen Vorschrift generell für Bestandsbauteile, die vor dem Inkrafttreten der Novelle errichtet worden sind, ausgeschlossen wird.

Hinsichtlich der notwendigen Umwehungen, etwa im Falle von Balkonbrüstungen und Balkongittern, regen wir ergänzende Erläuterungen in der Verwaltungsvorschrift an, um den Aufsichtsbehörden Rechtssicherheit zu geben.

Zu § 37 Abs. 6 und 7 Aufzüge

Die in Abs. 7 formulierte Anforderung, dass Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl haben müssen, stellt eine deutliche Verschärfung gegenüber der bisherigen Regelung dar, die einen Aufzug erst bei mehr als fünf Geschossen vorsah.

Die Neuregelung wird vom BDA abgelehnt, da sie zu erheblichen Kostensteigerungen führen würde. Beispiel: Bei einer innerstädtischen viergeschossigen Lückenbebauung mit einer Frontbreite von 10 m und einer Wohnung von ca. 100 m², bei der pro Geschoss ein Aufzug mit der dazugehörigen Bewegungsfläche eingeplant werden muss, vermindert sich die Wohnfläche um ca. 10 m² pro Geschoss und verteuert die Wohnung um ca. 20.000 €.

Es ist absehbar, dass dies in vielen Fällen dazu führen würde, dass das oberste Geschoss nicht gebaut wird, der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen nicht mehr möglich ist oder das ganze Projekt nicht realisiert wird und demnach die Erstellung sowohl barrierefreier als auch „normaler“ Wohnungen nicht zustande kommt. Unter weiteren Kostendruck geraten insbesondere der geförderte Wohnungsbau sowie der gesamte Lowcost-Sektor des Wohnungsbaus.

Im Realisierungsfalle werden entsprechend der erhöhten Kostenbelastung des Bauherrn/Investors die Mieten oder Mietnebenkosten steigen. Dies trifft zum einen die Mieter, zum anderen, falls die Mieter Transferleistungen der öffentlichen Hand beziehen, die Kommunen.

Zu § 39 Abs. 5 Fensterbrüstungen

Die Anhebung von 80 auf mindestens 90 cm ist kritisch zu sehen (vgl. Position zu § 34 Abs. 8 und § 39 Abs. 4) und sollte gestrichen werden.

Sollte ein Schutzgedanke dahinter stehen, so ist dieser nicht nachvollziehbar. Mag bei den Umwehrungen noch die gewachsene durchschnittliche Körpergröße der Erwachsenen als Begründung taugen, hier tut sie das nicht. Fensterbrüstungen haben alleine schon durch die Wandstärke eine viel bessere Schutzwirkung. Da sich die Wandstärken in den letzten 50 Jahren wahrscheinlich fast verdoppelt haben, ist das Größenwachstum der Bevölkerung mehr als ausgeglichen. Von Kante Außenfensterbank bis Kante Innenfensterbank liegen wir heute meist zwischen 50 und 60 cm.

Zudem sind heute Fensterrahmen 80 bis 100 mm breit, so dass man de facto mit Bauto-leranz bei der bestehenden Regelung schon auf 90 cm bis Oberkante Fensterrahmen kommt. Die Neuregelung führt zu unangenehm hohen Glaskanten von 105 bis 110 cm über Fertigboden, da ja in der Regel noch ein Flügelrahmen aufbaut.

Diese Verschärfung muss vom Tisch, weil sie unsinnig ist und sich extrem verunsichernd auf die Genehmigungs- und Baupraxis auswirken würde. Sie beeinträchtigt auch das Erscheinungsbild vieler Bestandsbauten, wenn z.B. der Ersatz eines Altfensters nur nach Aufmauerung der Brüstung möglich ist.

Entsprechend unserer Position zu § 34 Abs. 8 plädieren wir dafür, den Bestandsschutz in das Gesetz aufzunehmen.

Zu § 48 Abs. 2 Barrierefreie Wohnungen

Trotz einer gewissen Lockerung gegenüber dem Referentenentwurf, muss weiterhin darauf hingewiesen werden, dass es zu Baukostensteigerungen kommen wird, wenn rollstuhlgerechte Wohnungen bei mehr als sechs Wohnungen Pflicht werden. Wir nennen nur den erhöhten Planungsaufwand, da die Wohnungen auf unterschiedlichen Etagen unterschiedliche Grundrisse aufweisen müssen.

Es bleibt bei unserer Kritik am Referentenentwurf 2015, dass die Bauordnung keinen Spielraum eröffnet, auf tatsächlich vorliegende Bedarfe an rollstuhlgerechten Wohnungen einzugehen. Es sollte z.B. möglich sein, den Bestand an bereits bestehenden geeigneten Wohnungen in der Nachbarschaft oder im Quartier entlastend anzurechnen.

Die Erstellung von teuren, behindertengerechten Wohnungen, denen kein adäquater Bedarf gegenüber steht, ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Wir vermissen in diesen und anderen geplanten Vorschriften zur Barrierefreiheit, ebenso wie bei den Abstandflächen, einen flexiblen, quartiersbezogenen Ansatz, der Möglichkeiten zur Kostensenkung bieten würde.

Zudem ist unklar, welche Regeln und Anforderungen bei der Errichtung von barrierefrei zugänglichen und rollstuhlgerechten Wohnungen gelten werden. Die AKNW weist in ihrer Stellungnahme (zum § 54 Abs. 1) darauf hin, dass sie eine (Teil)-Einführung der DIN 18040 erwartet.

Unsere Kenntnis eines Projektes in Rheinland-Pfalz, wo die DIN 18040 bereits bauaufsichtlich eingeführt ist, veranlasst uns zu folgendem Hinweis:

Die Einführung der DIN 18040 Teil 2 sollte bei Wohnungen mit Augenmaß und nur in unbedingt notwendigem Umfang geschehen. Ansonsten muss man sich beispielsweise darauf einstellen, doppelte Handläufe in allen Geschossen auszuführen, die zudem noch an den Enden jeweils 30 cm länger sein müssen, was zu erheblich größeren Erschließungsflächen führt. Türdrücker und Lichtschalter müssen dann auf 85 cm liegen usw. Es stünde den Architekten ein detaillierter „Abweichungskleinkrieg“ bevor. Der Flächenbedarf der Treppenhäuser würde steigen und damit auch die Kosten der Projekte. Auch an dieser Stelle wird die Gefahr gesehen, dass sich die Barrierefreiheit als Investitionshemmnis im Wohnungsbau auswirkt.

Regelungslücken oder -spielräume führen grundsätzlich zu Unsicherheit und Streitigkeiten im Planungsablauf und sollen daher dringend im Rahmen der noch zu verfassenden Verwaltungsvorschriften definiert werden.

Zu § 66 Genehmigungsverfahren

Dass die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes nicht geprüft werden, entspricht seit einiger Zeit der Praxis. Wie uns berichtet wurde – genauere Erhebungen liegen dazu bisher leider nicht vor – lassen sich einige Bauaufsichtsämter von den Architekten bescheinigen, dass der Arbeitsschutz eingehalten wird. Damit erfolgt eine deutliche Verlagerung der Haftungsrisiken auf die Architekten, vor der sich diese durch juristisch nicht immer abgesicherte Klauseln zu schützen suchen.

Wir plädieren dafür, die Regelung nicht erneut im Gesetz festzuschreiben, sondern zunächst, wie zwischen der AKNW und dem Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vereinbart, Erhebungen darüber anzustellen, welche Auswirkungen der Verzicht auf die Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes bisher erzeugt hat.

Abschlussbemerkung

Wir stehen in den Wachstumsregionen Nordrhein-Westfalens vor der Herausforderung, in großen Mengen bezahlbaren Wohnraum schaffen zu müssen. Die geplante neue Bauordnung – ebenso wie auch die EnEV – führt aber, wie an verschiedenen Punkten dieser Stellungnahme dargelegt, zu weiteren Baukostensteigerungen. Schon heute ist aber eine angemessene Wohnung für immer mehr Menschen zu einem zunehmend uner-

reichbaren Luxusgut geworden. Die Chance, angesichts dieser Problemlage Möglichkeiten der Kostensenkung im Wohnungsbau zu eröffnen und Investitionsanreize zu setzen, wird nicht genutzt.

Wir sehen zudem die Gefahr, dass der Druck, die nochmals erhöhten Baukosten zu kompensieren, zur Senkung von Standards und Qualitätsverlusten in der Gestaltung unserer baulichen Umwelt führen könnte. Dies ist sowohl aus baukulturellen als auch aus sozialen Gründen entschieden abzulehnen, und es müssen auch vonseiten des Landes neue Wege beschritten werden, um dieser Gefahr zu entgehen und nicht Fehler zu wiederholen, die wir aus der Nachkriegsbaugeschichte nur zu gut kennen.

Qualitätsverluste befürchten wir auch durch die weitgehend undifferenzierte Anwendung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auch auf Bauten des Bestandes. Im Falle eines Umbaus oder einer Sanierung kann es etwa durch Anforderungen des Brand-schutzes, der energetischen Ertüchtigung oder auch der Sicherheitsbestimmungen (Treppengeländer und Brüstungshöhen) zu erheblichen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes – von Kostensteigerungen ganz abgesehen – kommen.

Auf der Quartiersebene verhindern z.B. starre Abstandflächenregelungen oftmals Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen, die notwendig wären, um den baulichen Bestand attraktiv zu halten und zugleich seinen Charakter zu bewahren.

Wir sind der Auffassung, dass das Bauen im Bestand aus Gründen der Identitätsstiftung einerseits und der Ressourcenschonung andererseits der besonderen Förderung bedarf. Hierzu könnten Ausnahmeregelungen in der Landesbauordnung einen wichtigen Beitrag leisten.

Düsseldorf, Oktober 2016
Der Vorstand