

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. – Unter den Linden 42 - 10117 Berlin

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Postfach 101143  
40002 Düsseldorf

**Nur per Mail:** [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
16/4328**

A02

**Hauptstadtbüro**  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin | Deutschland  
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 0  
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de

**Europabüro**  
Rue Marie de Bourgogne 58  
B-1000 Brüssel | Belgien  
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 05  
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 30

**Vorstand:**  
Dr. Andreas Mattner (Präsident)  
Jan Böttink  
Rolf Buch  
Ulrich Höllner  
Dr. Jochen Keysberg  
Bärbel Schomberg  
Christian Ulbrich  
Thomas Zinnöcker

Dr. Eckart John von Freyend  
(Ehrenpräsident)

**Präsidium:**  
Klaus Beine  
Matthias Böning  
Claus-Jürgen Cohausz  
Martin Eberhardt  
Wolfgang Egger  
Birger Ehrenberg  
Rainer Eichholz  
Dr. Bruno Ettenauer  
Alexander Gebauer  
Dr. Jürgen Gehb  
Günter Manuel Giehr  
Thomas Hegel  
Prof. Dr. Tobias Just  
Werner Knips  
Barbara A. Knoflach  
Axel König  
Dr. Reinhard Kutscher  
Matthias Leube  
Reinhard Müller  
Dr. Andreas Muschter  
Andreas Pohl  
Oliver Porr  
Dr. Georg Reutter  
Daniel Riedl  
Rupprecht Rittweger  
Martin Schremm  
Jürgen Schwarze  
Dr. Zsolt Sluitner  
Ulrich Steinmetz  
Dirk Tönges  
Peter Tzeschlock  
Dr. Hans Volker Volkens  
Brigitte Walter  
Dr. Marc Weinstöck  
Claus Wisser

**Geschäftsführer:**  
Dr. Stephan Rabe  
Klaus-Peter Hesse

Berlin, 14.10.2016

**Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. zum Entwurf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

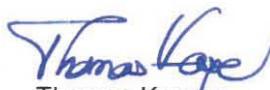
wir möchten uns zunächst bedanken, dass uns, als Stimme der Immobilienwirtschaft, die Möglichkeit eingeräumt wird sich zu dem vorliegenden Referententwurf zu äußern.

Unsere Stellungnahme haben wir diesem Schreiben als Anlage beigefügt und wir freuen uns darauf mit Ihnen in eine spannende und konstruktive Diskussion über den Gesetzesentwurf eintreten zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus-Peter Hesse  
Geschäftsführer



Thomas Kasper  
Referent Recht

**Anlage:** Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses vom 14. Oktober 2016

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

  
Mitglied im BDI



## **Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses vom 14. Oktober 2016 zum Entwurf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)**

### **I. Frage 1: Wo sehen Sie Verbesserungen, wo Verschlechterungen im neuen Entwurf der BauO NRW gegenüber der geltenden Fassung?**

#### **1. Verbesserungen**

Hervorzuheben ist die Angleichung der BauO NRW an die Musterbauordnung (MBO), dies führt insbesondere für deutschlandweit agierende Unternehmen zu einer Reduzierung des Planungsaufwandes.

Die Aufnahme von Gebäudeklassen, der Entfall von „starr“ Stellplatzsatzungen sowie die Streichung von Teilen der Regelungen zum Staffelgeschossbau sind ebenfalls positiv hervorzuheben.

Begrüßenswert ist darüber hinaus die Besserstellung des Werkstoffes Holz, der somit zukünftig häufiger zum Einsatz kommen könnte und insbesondere im Rahmen von Gebäudeaufstockungen zu guten Lösungen führen dürfte.

#### **2. Verschlechterungen**

Die Ausweitung der Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen im § 37 Absatz 7 BauO NRW-E.

Die Einführung von starren und bedarfsunabhängigen Quoten für die Schaffung von barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen (vgl. § 48 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW-E).

Die Verpflichtung gemäß § 48 Absatz 6 BauO NRW-E, dass in Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen, d. h. allen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, alle gemeinschaftlich genutzten Räume und Flächen barrierefrei sein müssen.

Die Neuregelung des § 3 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW-E halten wir ebenfalls für bedenklich, da die Abschaffung des Ausnahmetatbestandes dazu führt, dass Lösungen, die in gleicher Weise den § 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW-E erfüllen, aber eine Abweichung der allgemeinen anerkannten Regelungen der Technik darstellen, zukünftig nicht mehr zulässig wären.

Auch die teilweise Verschärfung des Brandschutzes für die Gebäudeklasse drei und die Änderungen an den Anforderungen für Treppengeländer, Brüstungshöhen werden eine signifikante Auswirkung auf den Baupreis haben, ohne dass sie praktisch notwendig sind.

Neben dem Aspekt, dass die Baukosten im Neubau steigen, wird durch die Einführung neuer Sicherheitsstandards auch der Bestand in besonderer Form betroffen. Aufgrund der Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers wird dieser, zur Vermeidung von zivilrechtlichen Haftungsansprüchen, faktisch auch zu einer Umrüstung von Bestandsbauten gezwungen, obwohl er bauordnungsrechtlich Bestandsschutz genießt.

Der Gesetzesbegründung ist nicht zu entnehmen, dass die Tragweite der Änderung erkannt worden ist, für die aus praktischer Sicht im Übrigen auch kein Handlungsbedarf besteht.

Wir lehnen daher die geplanten Änderungen strikt ab und fordern die Beibehaltung der bestehenden Regelungen, die sich bewährt haben.

**II. Frage 2: Wie wirkt sich der Wegfall des bisherigen § 67 BauO NRW (genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen) aus?**

Es muss davon ausgegangen werden, dass durch den Wegfall die Zahl der zu bearbeitenden Genehmigungsverfahren steigt und somit für die Verwaltung ein erhöhter Arbeitsaufwand entsteht. Zur Vermeidung der Verlängerung des Genehmigungsverfahrens muss rechtzeitig eine angemessene Aufstockung des Personals in den Planungsämtern eingeleitet werden.

Darüber hinaus kommen auf die Bauherren Mehrkosten zu, da sie für das Verfahren nun eine Gebühr entrichten müssen.

Man muss zudem festhalten, dass der § 67 Bau NRW für unsere Mitgliedsunternehmen keinen Mehrwert besitzt, da diese den Weg des normalen Genehmigungsverfahrens beschreiten, aufgrund der Größe und des Umfang der Bauvorhaben.

**III. Frage 3: Glauben Sie, dass der Entwurf grundsätzlich dazu beiträgt unnötige Bürokratie abzubauen?**

Bereits durch den voraussichtlichen Anstieg von Genehmigungsverfahren, aufgrund der Abschaffung des § 67 BauO NRW, kann nicht davon ausgegangen werden, dass unnötige Bürokratie abgebaut wird.

Auch die Ausweitungen der Verpflichtungen der Bauherren im Bereich der Barrierefreiheit werden wohl eher zu einem höheren Aufwand führen.

**IV. Frage 5: Sind Sie der Auffassung, dass der Entwurf dazu beiträgt, kostengünstiger zu bauen?**

Nein, da die Ausweitung der Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen und die bedarfsunabhängige Vorhaltung von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen die Baukosten ansteigen lassen wird.

Zudem muss bedacht werden, dass der Betrieb eines Aufzuges mit Kosten verbunden ist, der im Rahmen der Mietnebenkosten zu einer Mehrbelastung beim Mieter führen wird.

**V. Frage 6: Lassen sich mit dem Entwurf die Grundsätze des flächen- und ressourcenschonenden Bauen gut umsetzen? Lassen sich hier noch Verbesserungen denken? Welche?**

Zur Erreichung dieses Zieles wäre es förderlicher, wenn hinsichtlich der Abstandflächen auf die Regelungen des § 6 der MBO zurückgegriffen werden würde.

Die MBO ist konkreter und lässt weniger Interpretationsspielraum und führt somit zu einer höheren Rechtssicherheit in der Praxis. Aufgrund der geringen

Abstandflächen ist es zudem möglich, eine höhere Nachverdichtung zu erreichen und somit den bestehenden Raum optimal zu nutzen.

**VI. Frage 8: Wie stehen Sie zu den Vorschriften zum barrierefreien Bauen? Haben Sie hier andere Vorschläge und wie begründen Sie diese ggf.?**

Die beabsichtigten Änderungen und Abweichungen gegenüber der MBO werden zu einer weiteren Steigerung der Baukosten führen.

Außerdem ist die Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen, ohne einen konkreten Bedarf nicht zielführend, zumal auch der Flächenverbrauch für eine solche Wohnung höher ist.

Der Bauherr trägt das Risiko, dass die Wohnung am Markt nicht zu vermieten ist, so dass ein Leerstand drohen könnte, gerade dies sollte in Zeiten von angespannten Wohnungsmärkten unbedingt vermieden werden.

Die bedarfsunabhängige Verpflichtung zur Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen muss gestrichen werden.

Unsere Unternehmen sind sich bereits heute ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und sind daher in der Lage gemeinsam mit den Entscheidungsträgern vor Ort, den voraussichtlichen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen bei der Planung zu berücksichtigen.

Besonders gravierend und einschneidend ist die Regelung des § 48 Absatz 2 Satz 5 BauO NRW-E, der die Anforderungen für das barrierefreie Bauen auf Änderungen und Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden überträgt. Dies wird zur Folge haben, dass der Ausbau von Dachgeschossen oder eine andere Form der Erweiterung von Bestandsgebäuden einer äußerst kritischen Prüfung unterzogen werden wird.

Zumal die Befreiung von dieser Verpflichtung im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde steht, was wiederum zu

einer Erhöhung der Unsicherheit beim Rechtsanwender führen wird und zu einer Zersplitterung der Verwaltungspraxis.

Es besteht das nicht von der Hand zu weisende Risiko, dass die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ins Stocken gerät, da eine Vielzahl von neuen bürokratischen Hürden geschaffen werden, die zu höheren Kosten, höherer Rechtsunsicherheit und auch höherem zeitlichen Aufwand führen werden.

**VII. Frage 9: Inwiefern sehen Sie eine verbindliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen in der Landesbauordnung für die Ausgestaltung einer bedarfsgerechten Wohnungsbaupolitik als zweckdienlich an?**

Wie bereits zur Frage 8 ausgeführt, lehnen wir eine feste Quote in der Landesbauordnung ab, zumal die Werte in der Landesbauordnung nicht empirisch hergeleitet sind und daher bezweifelt werden muss, ob sie dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Die Erfahrungen unserer Unternehmen lassen den Rückschluss zu, dass die Zahlen nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechen sondern als deutlich überhöht angesehen werden müssen.

**VIII. Frage 10: Ist die Barrierefreiheit jeweils ausreichend eindeutig definiert? An welchen Stellen gibt es Unklarheiten?**

Eine Legaldefinition ist für die Praxis immer hilfreich, so dass dies grundsätzlich zu begrüßen ist. Es muss aber kritisch angemerkt werden, dass nicht vollständig auf die Legaldefinition der MBO zurückgegriffen wird.

Zur Vereinheitlichung der Standards wäre es begrüßenswert, wenn für das Bundesgebiet nur eine Definition der Barrierefreiheit existieren würde.

Die Erweiterung in § 2 Absatz 11 BauO NRW-E um den Begriff „auffindbar“ ist wenig förderlich und würde zu einer weiteren Erhöhung der Baukosten führen.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Begründung auf die DIN 18040 verwiesen, wobei fraglich ist, ob es sich hierbei tatsächlich um eine anerkannte Regel der Technik handelt, die in der Praxis erprobt ist, sich bewährt und bei der Mehrheit der Praktiker durchgesetzt hat.

**IX. Frage 11: Glauben Sie, dass die bestehende Diskriminierung des Werkstoffes Holz mit dem Entwurf – wenigstens partiell – überwunden wird? Was hätten Sie sich in diesem Zusammenhang noch gewünscht?**

Die Neuregelung führt aus unserer Sicht zu einer Stärkung des Baustoffes Holz, da das Bauen mit Holz erleichtert wird.

Begrüßenswert ist darüber hinaus, dass eine weitere Vereinheitlichung des materiellen Baurechtes der Länder erreicht wird.

**X. Frage 12: Halten Sie die Vorschriften zum Brandschutz für angemessen?**

Die Annäherung an die Musterbauordnung sehen wir positiv. Problematisch aus Sicht der Praxis ist die Regelung, dass **mindestens** zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Frei vorhanden sein müssen. Wir sehen hier das Risiko, dass zukünftig mehr Rettungswege gefordert werden, was wiederum zu einer Steigerung der Baukosten und höherer Rechtsunsicherheit führen wird.

**XI. Frage 13: Unterstützt der Entwurf neue Mobilitätskonzepte?**

Durch den Verzicht auf landesweit einheitliche Vorgaben für die Errichtung von Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder, haben die Kommunen nunmehr die Möglichkeit flexibel und bedarfsgerecht die notwendigen Plätze zu planen. Die Berücksichtigung von neuen Mobilitätskonzepten, wie beispielsweise Carsharing ist somit rechtssicher für die Kommune in Rahmen der Planung möglich.

**XII. Frage 15: Werden neue Wohnformen und neue Eigentumsformen (z.B.; Mehrgenerationenhäuser, Baugruppen) vom vorliegenden Entwurf zumindest gedanklich gefördert und unterstützt? Was ließe sich hier noch verbessern?**

Durch die beabsichtigte Einführung einer festen Quote von barrierefreien Wohnungen besteht die Möglichkeit, dass eine mittelbare Förderung eines Mehrgenerationenhauses denkbar wäre.

Die Bauordnung hat aber grundsätzlich nicht die Aufgabe besondere Eigentumsformen zu fördern. Sie soll den Rahmen für die Marktakteure vorgeben, in dem sich ein Bauvorhaben realisieren lassen kann. Daher ist eine Einzelförderung oder gar Privilegierung bestimmter Eigentumsformen nicht sinnvoll.

**XIII. Frage 17: Werden Aspekte der Alterung, Diskriminierungsfreiheit, Nutzungsoffenheit usw. ausreichend berücksichtigt?**

§ 48 BauO NRW-E stellt eine hinreichende Ausgestaltung dieser Aspekte dar.

**XIV. Frage 18: Wie kann sichergestellt werden, dass eine fehlende Stellplatzverpflichtung nicht zur Inanspruchnahme von Stellplätzen in benachbarten Wohnquartieren führt?**

Dies ist eine Frage des Einzelfalls und muss durch die zuständige Gemeinde im Rahmen ihrer Planung berücksichtigt werden. Durch die Festlegung von Stellplätzen für Kfz und Abstellflächen für Fahrräder kann die Kommune den Bedarf individuell regeln.

**XV. Frage 20: Die Entscheidung über den Stellplatzbedarf für Autos und für Fahrräder sollen künftig die Stadträte und nicht mehr die Bauaufsichtsbehörden treffen. Welche Chancen und Risiken sehen Sie durch diese Aufgabenübertragung an die Kommunen?**

Die Übertragung auf die Kommunen ist grundsätzlich positiv zu bewerten und bietet die Chance für eine bedarfsgerechte und passgenaue Planung. Die Kommune hat nun die Möglichkeit auf Quartiersebene Konzepte aufzulegen und umzusetzen.

Die Kommune ist aber somit auch in der Verantwortung tragfähige Konzepte zu entwickeln und auszuarbeiten.

Zudem muss verhindert werden, dass die Kommunen für sich an dieser Stelle eine neue Einnahmequelle entdecken, beispielsweise über die Ablösebeträge.

Zur Vermeidung solcher Fehlentwicklungen wäre es überlegenswert für die Stellplatzabgabe eine Zweckgebundenheit einzuführen, damit etwaige Erträge zur Förderung beispielsweise von neuen Mobilitätskonzepten verwandt werden müssen.

**XVI. Frage 21: In den Empfehlungen des Abschlussberichtes der Baukostensenkungskommission aus November 2015 werden die Länder aufgefordert, die Landesbauordnungen stärker an die Musterbauordnung zu orientieren. Inwiefern sehen Sie diese Forderung im vorgelegten Gesetzesentwurf als hinreichen umgesetzt an?**

Zwar beinhaltet die Neufassung einige vernünftige Ansätze, die aber nicht darüber hinwegtäuschen können, dass der Handlungsbedarf weiterhin hoch ist.

Die Landesbauordnung sollte sich noch stärker an der Musterbauordnung orientieren, um eine größtmögliche Übereinstimmung der Bauordnungen in allen Bundesländern zu erreichen.

Die in der Novelle enthaltenen höheren baulichen Anforderungen und bedarfsunabhängigen Auflagen werden zu weiteren vermeidbaren Baukostensteigerungen führen, die dem Ziel, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, entgegenwirken.