

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/4333**

A02



Landesverband  
Nordrhein-Westfalen

# Stellungnahme

---

**BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.**

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

**zum Gesetzentwurf der Bauordnung Nordrhein-Westfalen-  
Landtagsdrucksache 16/12119 vom 31. Mai 2016**

Düsseldorf, 18.10.2016

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

## **Vorbemerkung**

Bereits im Herbst 2015 hat der BFW NRW Stellung zum Referentenentwurf genommen. Positiv nimmt der BFW NRW zur Kenntnis, dass einige Änderungsvorschläge des Verbandes in den Gesetzesentwurf aufgenommen wurden. Vermisst werden weiterhin echte Neuerungen zugunsten einer Vereinfachung, Beschleunigung und damit einhergehend eines kostengünstigeren Bauens in Nordrhein-Westfalen. Nach der vorbildlich gelungenen Optimierung der Wohnraumförderprogramme für Wohnraumschaffung zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen bleibt die Förderung der Wohnraumschaffung insgesamt weiterhin dringend notwendig. Insbesondere als Partner im Bündnis für Wohnen NRW haben wir darauf gesetzt, dass die Landesregierung die von ihr ins Leben gerufene Wohnungsbauoffensive durch entsprechende Überarbeitung der Landesbauordnung fördert. Das Gegenteil ist der Fall.

Nur durch starken Protest aus der mittelständischen Immobilienwirtschaft konnte die Abschaffung einiger bewährter Instrumente verhindert werden. Beim Freistellungsverfahren steht dieser Erfolg noch aus. Neu hinzugekommen sind erhöhte Anforderungen im Bereich Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit. Während die damit verfolgten Ziele allesamt zu unterstützen sind, gilt die Kritik der Art und Weise wie diese Ziele erreicht werden sollen. Starre Anforderungen statt flexible Handlungsmöglichkeiten verursachen hohe Baukosten, die alle Wohnungssuchenden belasten, während der Bedarf und Nutzen der in Zukunft zu bauenden Wohnungen weder nachgewiesen noch absehbar ist.

Seit 2000 sind die Baukosten um mehr als 40 Prozent gestiegen. Die auf Bundesebene eingesetzte Baukostensenkungskommission hat den Staat als Hauptkostentreiber identifiziert und u.a. eine Rücknahme und Eindämmung ordnungsrechtlicher Auflagen empfohlen. Bei der Novellierung der Landesbauordnung wird bisher der übliche Weg beschritten: mehr Auflagen, mehr Komplexität, mehr Kosten. An vielen Stellen vermissen wir die Abwägung von Ziel, Geeignetheit der Maßnahmen und ökonomischen Auswirkungen. Die Prüfung der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit kostenauslösender Auflagen im Wohnungsbau sollte erstes Gebot sein.

## Teil 1: Die Landesbauordnung im Detail

### § 2 Abs. 5 BauO-NRW: Änderung Vollgeschossbegriff

Nach dem Wortlaut des Entwurfes sollen Vollgeschosse zukünftig nicht nur wie bisher Geschosse sein, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Das würde bedeuten, dass auch Geschosse unter der Geländeoberfläche künftig Vollgeschosse wären.

Allerdings schweigt die Begründung des Gesetzentwurfs vollständig zu diesem Aspekt. Dies spricht dafür, dass der Gesetzgeber diese Auswirkungen bisher nicht erkannt hat. Wir fordern daher, dass auch in Zukunft nur oberirdische Geschosse als Vollgeschosse eingestuft werden.

### § 2 Abs. 6 BauO-NRW: Änderung des Begriffs Staffelgeschoss

Die Erhaltung des Staffelgeschosses in veränderter, neu definierter Form bemerken wir positiv. In der jetzigen Formulierung wird auf die Zurücksetzung des Staffelgeschosses verzichtet, welches wir unterstützen.

### § 2 Abs. 11 BauO-NRW: Begriff „Barrierefrei“

**Aufgrund der sehr weitgehenden Definition des Begriffs „barrierefrei“ müssen für die Immobilienwirtschaft entsprechende Ausnahmen in der Bauordnung formuliert werden. Der bisherige Ansatz, zwischen „barrierefrei“ und „rollstuhlgerecht“ im Falle von Wohnungen zu unterscheiden, ist nicht ausreichend und führt zu erheblichen Umsetzungsschwierigkeiten.** Die gesetzliche Definition führt dazu, dass überall dort, wo die Bauordnung die Barrierefreiheit fordert (z.B. für Spielflächen, Aufzüge, Abstellräume etc.) die Barrierefreiheit für alle Menschen herzustellen ist. Etwas anderes gilt ausweislich der Gesetzesbegründung nur für Wohnungen. Auch der gesetzgeberische Hinweis, dass es sich um eine zweckgebundene Definition handelt, führt nicht zu objektbezogenen Beschränkungen bei der künftigen Umsetzung der Barrierefreiheit. Zwar müssen Räumlichkeiten, die nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden, wie z.B. Heizungskeller, nicht barrierefrei ausgeführt werden. Weitere Unterscheidungen trifft der Gesetzgeber nicht. Insgesamt ist zu attestieren, dass die grundsätzlich sinnvollen Ansätze eines barrierefreien Gebäudes überstrapaziert werden. Neben der schwellenlosen Erreichbarkeit von baulichen Anlagen müssen diese nunmehr insgesamt auch „auffindbar“ sein. Gefordert ist z.B. die kontrastreiche Gestaltung des Zu- und Eingangs. Auch diesbezüglich wäre ein ausdifferenzierter Ansatz wünschenswert gewesen. Nicht alle zugänglichen Räumlichkeiten eines Wohngebäudes müssen in der Praxis so „auffindbar“ sein, dass beispielsweise auch Gehörlose oder blinde Menschen diese Räumlichkeiten nutzen können.

Entscheidend für die sinnvolle Umsetzung von barrierefreiem Wohnen wird die Ausgestaltung der bautechnischen Umsetzung durch die angekündigten Verwaltungsvorschriften und technischen Bestimmungen sein. Auch diesbezüglich muss mit Augenmaß und unter Berücksichtigen des tatsächlichen Bedarfs an barrierefreien Wohnungen eine flexible Gestaltungsmöglichkeit des Bauherrn gegeben sein. Insbesondere ist zu klären, wie mit der technischen Raumausstattung in den Fällen umzugehen ist, in denen nachweislich keine Nachfrage bzgl. der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnung besteht.

Eine komplette Einführung der DIN lehnen wir ab, da deren Regelungen weit über den tatsächlichen Bedarf hinausgehen und den Bau für alle Wohnungen deutlich verteuern würden.

Die Stadt Köln hat eine klare Dienstanweisung erlassen wie barrierefreie, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen herzustellen sind. Dieser Standard ist auch für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, benutzerfreundlich. Wir empfehlen daher, diese Dienstvorschrift in die noch zu entwickelnden technischen Bestimmungen für barrierefreie Wohnungen zu übernehmen. In Anlehnung daran könnte eine Regelung für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen entwickelt werden, falls eine Quote wie in § 48 (2) dieses Entwurfs eingeführt wird. Des Weiteren bedarf es auch für eine Festlegungen für die Ausstattung sämtlicher Nebenanlagen des Gebäudes.

### **§6 Abs. 5 BauO-NRW: Abstandflächen**

**Das Abstandflächenrecht in Nordrhein-Westfalen ist unübersichtlich und verhindert durch die Festlegung großer Abstandflächen die innerstädtische Verdichtung.** Dies gilt insbesondere für die § 6 Abs. 5 und 6. Beide Absätze sollten durch die Regelung des § 6 Abs. 5 der Musterbauordnung ersetzt und die einzuhaltenden Abstandflächen reduziert werden. In Hessen und Bayern wird dies bereits erfolgreich praktiziert. Mit der Beibehaltung der größeren Abstandflächen für Nordrhein-Westfalen wird auch das Ziel des flächenschonenden Bauens insbesondere in bereits verdichteten Innenstadtlagen verhindert.

### **§ 6 Abs. 11 BauO-NRW**

Analog der bayerischen Bauordnung wäre es wünschenswert, auch überdachte Tiefgaragenzufahrten innerhalb der Abstandflächen zuzulassen. In Innenstadtlagen sind überdachte Tiefgaragenzufahrten aufgrund der geltenden Rechtslage kaum umzusetzen.

### **§6 Abs. 15 BauO-NRW: Entkernung**

**Oft ist die Revitalisierung alter Gebäudesubstanzen im innerstädtischen Bereich nur durch eine vollständige Entkernung möglich. Dies führt aber derzeit dazu, dass nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts in Münster der Bestandschutz wegfällt und die aktuell geltenden Abstandflächen eingehalten werden müssen. Hierdurch wird eine optimale Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau insbesondere in ohnehin ‚engen‘ Innenstadtlagen verhindert.**

**Das baupolitisch vorgegebene Ziel der innerstädtischen Verdichtung kann nur gelingen, wenn die Entkernung eines legal errichteten Gebäudes unter Beibehaltung der bestehenden Abstandflächen ermöglicht wird.** Sofern die im Alt-Zustand ohnehin gegebenen Beeinträchtigungen von Nachbarschaft und zukünftigen Bewohnern nicht überschritten werden, sollte daher ein erweiterter Bestandsschutz gelten. § 6 Abs. 15 BauO NRW sollte daher unter Ziff. 1 um den Begriff der *Entkernung, ohne Veränderung von Länge und Höhe des Gebäudes und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in Wänden* ergänzt werden. Die Beschränkung berücksichtigt den bisherigen Gesetzwortlaut des § 6 Abs. 15 Ziff. 3 BauO-NRW und führt zu einer systematischen Anpassung der Vorschriften. Unter Berücksichtigung des § 6 Abs. 15 Ziff. 3 BauO-NRW wäre ferner folgende Ergänzung anzufügen: *„Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung der nachbarlichen Belange, insb. unter Berücksichtigung von qualitativ und quantitativ gleichwertiger Abstandflächenverstöße im Bestand, und der Belange des Brandschutzes gestattet werden“.*

Insgesamt wird empfohlen, alle Abstandflächenregelungen denen der Musterbauordnung anzupassen. Dies vereinfacht die Anwendung in der Praxis und erhöht die Chancen der innerstädtischen Verdichtung.

### **§8 Abs. 2 BauO-NRW: Kinderspielplatz bei mehr als einer Wohnung**

**Entgegen der Musterbauordnung besteht in Nordrhein-Westfalen die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als einer Wohnung einen ausreichend große Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.**

Die Musterbauordnung verlangt dies erst ab drei Wohnungen. Das scheint sinnvoll und ausreichend. Warum Nordrhein-Westfalen mehr als die Musterbauordnung verlangt, ist nicht erkennbar.

Neu aufgenommen wurde in den Gesetzesentwurf die **barrierefreie Erreichbarkeit der Spielfläche**. Wie der Begriff der Barrierefreiheit in diesem Zusammenhang ausgefüllt werden soll, ist leider völlig unklar. Der BFW NRW kann diese Forderung nicht nachvollziehen, da die Erreichung einer Spielfläche mit einem Kinderwagen bereits jetzt eine „barrierefreie“ Erreichbarkeit impliziert. Es bedarf keiner ordnungsrechtlichen Regelung.

### **§§18-25: Bauarten und Bauprodukte**

#### **Grundsätzliches**

Der Europäische Gerichtshof hat mit seinem Urteil in der Rechtssache C-100/13 festgestellt, dass nationale Zusatzanforderungen, die sich an harmonisierte CE-gekennzeichnete Produkte richten, gegen europäisches Recht verstoßen.

Derartige Anforderungen enthalten vor allem die Bauregellisten, auf die Bauordnungen der Bundesländer Bezug nehmen (Bauregelliste B, Teil 1). Die Rechtslage besteht nicht erst durch das EuGH-Urteil vom 16.10.2014, sondern galt bereits mit Einführung der Bauproduktenrichtlinie aus dem Jahre 1988, die mit Bekanntmachung im EU-Amtsblatt am 4. April 2011 durch die Bauproduktenverordnung abgelöst wurde. Zwischen der EU-Kommission, dem Bund und den Ländern besteht grundsätzliches Einvernehmen, in einem angemessenen Zeitraum von 2 Jahren (16. Okt. 2016), die bisherige Praxis durch gesetzliche und untergesetzliche Änderungen (bauwerksbezogene Anforderungen) an das EU-Recht anzupassen.

Die Bauherren haben die bisherige Praxis auch nach dem Urteil des EuGH weiter angewendet, da die entsprechenden technischen Baubestimmungen der Bundesländer, die Bauregelliste B, Teil 1, bis dato noch nicht zurückgezogen wurden. Die Länder haben angekündigt, die Bauregelliste B, Teil 1, und sonstige Zusatzanforderungen an harmonisierte Bauprodukte in anderen Regelwerken bis zum 15.10.2016 aufzuheben, allerdings unter der Voraussetzung, dass die national weiterhin für erforderlich gehaltenen Anforderungen zu diesem Zeitpunkt auf Bauwerksebene (bauwerksbezogene Anforderungen) konkretisiert sind. Allerdings wird die Umsetzung des neuen Anforderungskonzeptes innerhalb der Frist bis zum 16.10.2016 nicht zu realisieren sein. Auch der Hinweis des DIBT anstelle einer bauaufsichtlichen Zulassung eine Europäische Technische Bewertung (Art. 19, Abs. 1, Bauproduktenverordnung) zu beantragen, kann nicht umgesetzt werden. Abgesehen von den eingeschränkten Kapazitäten der für die ETB zuständigen EOTA ist eine Harmonisierung der Prüfnormen, d. h. die Realisierung einer Grundvoraussetzung für die Ausstellung einer ETB, in einem überschaubaren Zeitfenster nicht zu erwarten.

**Unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen des BFW Bundesverbandes zur Musterbauordnung (MBO vom 12.11.2015 und zur VV TB vom 27.05.2016 und 09.06.2016) werden nachfolgende Vorschläge zur Überarbeitung des Gesetzentwurfs unterbreitet.**

### **1.) Vereinfachung der nationalen Produkthanforderungen i. V. m. europarechtskonformen Reformbemühungen**

Wie auch bereits bei der Novellierung der MBO wird daher nochmal angeregt, die notwendige Überarbeitung des Bauordnungsrechts mit einer Ausweitung von europarechtskonformen Reformbemühungen zu verbinden. Grundlage ist die Einschätzung, dass die avisierte Umstellung von Produkthanforderungen auf Bauwerksanforderungen, wie sie sich in der MBO und in der LBauO NRW wiederfindet, nicht europarechtskonform gelungen sind.

Es wird vorgeschlagen, nach der bislang ausstehenden Evaluation der Tragweite des EuGH-Urteils die Produkthanforderungen der Bauregelliste B (Teil 1) so zu vereinfachen, dass sie europarechtskonform in der VV TB umgesetzt werden können. Erst dann lassen sich die Produkthanforderungen in Bauwerksanforderungen rechtssicher überführen. Andernfalls ist absehbar, dass eine Korrektur/Ergänzung der europäischen Bauproduktnormen nicht gelingen wird. Auf nationaler Ebene würden die beschriebenen Regelungslücken und europarechtlichen Risiken fortbestehen.

### **2.) Anforderungsdokumente und Herstellererklärungen als ordnungsrechtliche Nachweise anwenden**

Mit dem Zeitpunkt der Zurückziehung der Bauregelliste B, Teil 1, sehen wir folgenden Handlungsspielraum für die Bauaufsicht: In Abstimmung mit den (unteren) Baubehörden der Länder wird das Konzept „Anforderungsdokument und freiwillige Herstellererklärung“ mit Zurückziehung der BRL einheitlich angewendet. Dabei sind die bisher national geltenden Regeln zur Eigen- und Fremdüberwachung weiter anzuwenden. Die Überwachung der Übereinstimmung des jeweiligen Bauprodukts soll wie bisher durch die vorhandenen anerkannten Prüfstellen erfolgen.

Diese Lösung ist rechtlich unbedenklich, weil ausschließlich die einzuhaltenden Nachweisverfahren für die bautechnischen Nachweise von baulichen Anlagen und deren Teile geregelt werden, nicht aber neue oder zusätzliche qualitative Anforderungen an Bauprodukte gestellt würden. Dem Urteil des EuGH wäre damit Rechnung getragen. Im Ergebnis könnten auch die nationalen Prüfnormen zur Anwendung kommen, die noch nicht auf europäischer Ebene harmonisiert sind.

### **§37 Aufzüge**

Der Gesetzentwurf sieht den verpflichtenden Einbau von Aufzügen nunmehr ab mehr als drei Geschossen vor. Dies ist eine deutliche Verschärfung zur bisherigen Regelung, wonach erst ab dem fünften Geschoss ein Aufzug einzubauen ist.

**Der Einbau eines Aufzuges ist stets mit einer deutlichen Baukostensteigerung verbunden und schlägt sich in höheren Mieten und Mietnebenkosten nieder. Handelt es sich um ein Haus mit nur wenigen Wohnungen, steigen die Kosten pro Wohnung noch einmal an.**

Hinzu kommt die ebenfalls neugeregelte Ausweitung der Barrierefreiheit bei Einbau eines Aufzuges, wonach dann alle Wohnungen des Gebäudes barrierefrei sein müssen. Dies führt wiederum zu Kostensteigerungen.

Diese Kostensteigerungen als Folge der Neuregelung konterkarieren mit dem Ziel der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie auch mehr Wohnraum zu schaffen.

In Anbetracht der Mehrkosten und daraus resultierender Miethöhen werden Bauträger und Projektentwickler bei kleineren Projekten dazu übergehen, auf den Bau des vierten Geschosses zu verzichten.

Schließlich ist nicht erkennbar, warum ausschließlich die Geschossigkeit eines Hauses maßgeblich für den Einbau eines Aufzuges sein muss. Während dies bei Mehrfamilienhäusern einleuchtet, muss es beispielsweise beim Bau einer mehrgeschossigen Villa mit nur einem Nutzer dem Bauherrn überlassen bleiben, ob er einen Aufzug für erforderlich betrachtet.

Erhalten bleiben muss auch **die Ausnahmeregelung bei Aufstockung eines Hauses, wie im bisherigen §39 Abs. 6 LBauO geregelt**. Eine solche Regelung ist insbesondere für die gewünschte innerstädtische Verdichtung unabdingbar. In innerstädtischen Lagen ist der Ausbau des Dachgeschosses eine gute Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen. Die Pflicht einen Aufzug nachträglich einbauen zu müssen, würde aber für viele solcher Projekte das Aus bedeuten.

Die in §48 Abs. 2, letzter Satz, vorgesehene Ausnahmeregelung sollte auch auf Aufzüge erweitert werden.

#### **§48 Abs. 2: Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung**

Die bisherigen Regelungen für barrierefreie Wohnungen werden neu aufgestellt. Eine Veränderung zum Referentenentwurf ist lediglich bei der veränderten Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen festzustellen. Ab mehr als sechs Wohnungen muss eine solche Wohnung geschaffen werden, bei mehr als 15 zwei Wohnungen. **Diese Quote wird ohne vorgelagerte Bedarfsprüfung eingeführt. Unserer Auffassung nach bedarf es im Rahmen einer Verhältnismäßigkeitsprüfung einer differenzierten Bedarfsanalyse, die zum einen hinterfragt, welche Zielgruppe welchen Wohnraum benötigt und in welcher Größenordnung dieser Bedarf auf die verschiedenen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zukommt.**

In der Praxis zeigt sich, dass in der Mobilität eingeschränkte Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, fast ausnahmslos barrierefreie Wohnungen bevorzugen. Zum einen sind „nur“ barrierefreie Wohnungen für die Nutzung mit Rollstühlen alltagstauglich, zum anderen sind sie günstiger.

Begründet wird diese Verschärfung der bisherigen geltenden Regelung mit der verpflichtenden Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention. Dies ist jedoch nicht korrekt. Aus der UN-Behindertenrechtskonvention ergeben sich keine konkreten Maßnahmen, die auf der Ebene der Landesgesetzgebung zwingend umgesetzt werden müssen. Vielmehr enthält die UN-Behindertenrechtskonvention Zielvorgaben, die in innerstaatliches Recht implementiert werden sollen. Bei der konkreten Ausgestaltung der Umsetzung von Zielvorgaben aus der Konvention hat der Gesetzgeber einen individuellen Handlungsspielraum. Der jeweilige Gesetzgeber kann somit entscheiden, mit welchen Mitteln er die Zielvorgaben der Konvention aufgreift.

Erfahrungen im Neubau zeigen, dass für Wohnungsbauprojekte mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen keine ‚bedürftigen‘ Nutzer gefunden werden trotz intensiver Suche. Genauso schwierig ist es, barrierefreie und insb. rollstuhlgerechte Wohnungsgrundrisse als vorteilhaft zu vermitteln. Mieter und Käufer, die nicht darauf angewiesen sind, bemängeln z.B. fehlenden Stauraum. Dies gilt umso mehr für rollstuhlgerechte Wohnungen. Sollen diese Wohnungen in Zukunft leer stehen oder dürfen diese bei einer nicht vorhandenen Nachfrage auch in barrierefreie Wohnungen umgerüstet werden? Bezüglich dieser Fragestellung wäre eine gesetzliche Klarstellung zwingend. Ansonsten droht vielen Bauvorhaben bei einer nachträglichen Umrüstung die formelle Illegalität.

An dieser Stelle erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass entgegen der Begründung zum Gesetzestext diese Regelungen nicht zugunsten von Bauherren und Investoren erforderlich sind, damit deren Projekte marktgerecht sind. Jedem professionell gesteuerten Wohnungsbauprojekt geht - im Gegensatz zu Gesetzesvorhaben - eine gewissenhafte Marktanalyse voraus. Dies gilt insbesondere für die Projekte der BFW-Mitglieder, die als mittelständische Unternehmen nachhaltig und zukunftssicher bauen.

Es mangelt bis heute an einer Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern für diesen besonderen Bedarf. Hier ist echter Handlungsbedarf, der sofort einen konkreten Nutzen für die Zielgruppe hätte. Der BFW NRW unterstützt Projekte in Kommunen, die sich für die Vermittlung von barrierefreien Wohnungen einsetzen.

Mit Blick auf die Baukostenentwicklung der letzten Jahre werden die Regelungen, insbesondere zur Rollstuhlgerechtigkeit, deutliche Verteuerung mit sich bringen. Für kleinere Wohnungsbauprojekte mit wenigen Wohneinheiten dürfte dies daher das Aus bedeuten.

Bei größeren Projekten werden verringerte Wohnflächen und ggf. weniger Wohneinheiten zu weiteren Kostensteigerung führen, die zu den höheren Baukosten hinzukommen. Dies bedeutet eine doppelte Last für die zukünftigen Bewohner – ob Mieter oder Eigentümer.

#### **§48 Abs. 5 und 6: Abstellräume und Nebenanlagen**

Bei Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen müssen künftig die die gemeinschaftlichen Räume, Flächen und Nebenanlagen barrierefrei (als uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar) ausgebaut werden. **Auch dies führt zu weiteren Kostensteigerungen bei der Umsetzung von Wohnbauvorhaben. Beispielsweise kann ein größerer Keller zu Verlust von Stellplatzfläche führen, welches den Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage notwendig machen kann. Dies würde die Baukosten und damit jede Wohnung verteuern.**

Für die Umsetzung der DIN 18040, Teil 2 und der DIN 18040 Teil 2 (R) sollen technische Baubestimmungen erlassen werden. Wie diese ausgefüllt werden, ist noch unklar. Gerade die praktische Umsetzung der DIN 18040, Teil 2 und der DIN 18040 Teil 2 (R) ist aber für die Baupraxis von enormer Bedeutung und sollte dringend schon jetzt parallel zum Gesetzgebungsverfahren gemeinsam mit den Verbänden der Immobilienwirtschaft öffentlich diskutiert werden

Abweichungsmöglichkeiten müssen, insbesondere mit Blick auf den unklaren Gesamtbedarf an barrierefreien Wohnungen, nicht nur für bestandsgeschützte Gebäude, sondern auch für Neubauten



zugelassen werden. Dies gilt umso mehr, als dass eine Verwaltungsvorschrift mit Hinweisen zu den Abweichungsmöglichkeiten erlassen werden soll.

### **§50: Stellplätze**

Die zukünftige Regelung, die Stellplatzverordnung in die Hand der Kommunen zu legen, wird befürwortet. Hierdurch entstehen Spielräume für differenzierte Quoten je nach örtlichem Bedarf, nach Lage des Wohnbauprojekts und dessen Anbindung an den ÖPNV. Allerdings besteht Klärungsbedarf bei der Höhe der Stellplatzabgabe. Die Limitierung der Höhe wurde gestrichen. Ist es Absicht, den Kommunen neue Finanzierungsquellen für andere Zwecke zu verschaffen?

**Angesichts der desolaten Haushaltslage aller NRW-Kommunen regen wir an, den Kostenrahmen zu definieren. Dies sollte dem Ziel eines kostengünstigen Wohnungsbaus geschuldet sein.**

### **§53. Abs.3 (9) : Sonderbauten**

Die Formulierung des neunten Punkts „Krankenhäuser und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen sowie Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und alte Menschen“ ist zu ungenau. Einrichtungen allein die zur Unterbringung von alten Menschen als Sonderbauten zu deklarieren ist unpräzise und könnte zu Rechtsunsicherheit führen.

Wenn allein die Zweckbestimmung Unterbringung ‚alter Menschen‘ einen Sonderstatus mit erhöhten Brandschutzanforderungen begründet, dann würden angestrebte Wohnkonzepte, wie Senioren-Wohngemeinschaften keine Chance auf nennenswerte Verbreitung erhalten.

**Der BFW NRW schlägt daher vor, den Punkt neun in „Unterbringung und Pflege“ zu ändern, um die besondere Schutzbedürftigkeit zu unterstreichen, welche eine Einordnung als Sonderbau rechtfertigen würde.**

Des Weiteren ist für den BFW NRW unklar wie der Gesetzgeber ‚alte Menschen‘ definiert und bittet hier um Klarstellung.

### **§67 (alt) Erhaltung des Freistellungsverfahrens**

Wegen der hohen Bedeutung wiederholen wir auch diesmal unsere Kritik an der geplanten Abschaffung des Freistellungsverfahrens.

Die Begründung, dass sich das Verfahren nicht bewährt habe, können wir nicht nachvollziehen.

**In der Praxis lässt sich feststellen, dass die kommunalen Ämter bereits jetzt mit einer kaum zu bewältigenden Zahl an Baugenehmigungsanträgen konfrontiert sind. An dieser Stelle bietet das Freistellungsverfahren für die Ämter wie auch für die Antragsteller eine immense Erleichterung. Es bietet vor allem für professionelle Anbieter von Einfamilienhäusern die Möglichkeit, nach wenigen Wochen den Bau starten zu können. Eine Abschaffung des Freistellungsverfahrens würde eine weitere Belastung der Bauaufsichtsbehörden zur Folge haben, wodurch sich die Genehmigungszeiten aller Anträge deutlich verlängern dürften.** Schon jetzt dauern Genehmigungen meist über sechs Monate, in vielen Fällen sogar ein ganzes Jahr.

Rechtlich betrachtet steht der verantwortliche Antragsteller zudem bereits jetzt in der Haftung, wenn die Regelungen der LBO nicht eingehalten werden. Der Verbraucherschutz ist damit längst gewährleistet. Es steht daher die Frage im Raum, ob es zulässig ist, kommunale Bauämter als Verbraucherschutzbehörde und die Landesbauordnung, ein Gesetz zur Gefahrenabwehr, für den Verbraucherschutz zu instrumentalisieren. Das Freistellungsverfahren wird vorwiegend im Ein- und Zweifamilienhaus-Bereich verwendet. Mit Blick auf den Sicker-Effekt hat der Bau von Eigenheimen eine entlastende Wirkung für den Mietwohnungsmarkt. Damit dürfte sich die Abschaffung des Freistellungsverfahrens auf den Mietwohnungsmarkt auswirken und das Freiwerden von Mietwohnungen ausbremsen.

Die angesprochenen, verbraucherschutzrechtlichen Probleme im Rahmen des Freistellungsverfahrens können wir bei privaten Bauherren nachvollziehen, sind uns aber sicher, dass dieser Aspekt durch eine Überarbeitung des §67 hinreichend berücksichtigt werden könnte.

Als Lösung würden wir daher vorschlagen, dass Nachweise über Standsicherheit sowie über Schall- und Wärmeschutz bei allen Wohngebäuden einzureichen sind. In der bisherigen Form ist dies nur bei „Wohngebäuden mittlerer Höhe und Wohngebäuden geringerer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen“ notwendig. Durch eine Streichung dieses Satzes wäre für Einfamilienhäuser dieser Nachweis notwendig und so der Schutz Verbraucherschutz für den typischen „Häuslebauer“ gegeben.

§67 Abs.4 würde in seiner geänderten Form wie folgt lauten:

***(4) Bei Wohngebäuden, jedoch nicht bei deren Nebengebäuden und Nebenanlagen, müssen vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen im Sinne des § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 geprüfter Nachweis über die Standsicherheit und von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellte oder geprüfte Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz vorliegen. Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe muss zusätzlich von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Angrenzern (§ 74 Abs. 1) vor Baubeginn mitzuteilen, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben nach Absatz 1 oder Absatz 7 durchgeführt werden soll, zu dem die Gemeinde keine Erklärung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 abgegeben hat.***

## **Weiterer Novellierungsbedarf zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren**

### **§72 Abs. 1-3 BauO: Fristen landesweit einheitlich und verbindlich ausgestalten**

Ein Lösungsansatz bei der Beschaffung des dringend benötigten Wohnungsbaus in unseren Städten ist die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren. Die Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungen dauern nicht selten 12 Monate. Bereits die Vorprüfung bzw. der Bescheid zum Ergebnis der Vorprüfung braucht oft bis zu 6 Monaten. Die weiteren zeitlichen Bestimmungen werden ebenfalls nicht eingehalten. Häufig werden ‚Schiebeverfügungen‘ erlassen, weitere Unterlagen verspätet nachgefordert. Neubauzahlen scheitern spätestens an den langen Genehmigungszeiten in den kommunalen Ämtern. Wohnungsbauprojekte verteuern sich um die Finanzierungskosten, welche während der Dauer des ‚behördlichen Stillstands‘ aufzubringen sind.

**Die Landesbauordnung enthält die erforderlichen Instrumente zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren in den §§ 72 Abs. 1 – 3.**

- Die sogenannte Vorprüfung hat innerhalb einer Woche stattzufinden.
- Das Sternverfahren (Einholung von Stellungnahmen anderer Behörden und Ämter) soll innerhalb von einem bzw. zwei Monaten erfolgen und abgeschlossen sein.
- Fehlen danach Stellungnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde ohne diese entscheiden.
- Eine Antragskonferenz aller zu beteiligenden Behörden soll einberufen werden, wenn dies der Beschleunigung dienlich ist.

Die Novellierung der Verfahren muss ergänzt werden durch **Umwandlung der Soll-Bestimmungen in Muss-Vorschriften** in den § 72 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2, Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 1. Alternativ könnte eine generell gehaltene MUSS-Vorschrift eingeführt werden, wonach innerhalb von 6 Monaten die Baugenehmigung zu erteilen ist.

**Alternativ hätten wir uns die Einführung von Genehmigungsfiktionen gewünscht. Gerade im vereinfachten Genehmigungsverfahren hätten Genehmigungsfiktionen zu einer Entlastung der Bauverwaltung führen können.** In Anlehnung an das z.B. in Berlin praktizierte Verfahren wären Fiktionen für die Vollständigkeit der Antragsunterlagen in Verbindung mit einer Genehmigungsfiktion nach Ablauf der Monatsfrist. Hier wäre die Aufnahme eines neuen § 69 Abs. 4 BauO NRW analog des § 70 Abs. 4 der Berliner Bauordnung wünschenswert.

## Teil 2: Beantwortung des Fragenkatalogs

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

Bereits im ersten Teil dieser Stellungnahme wurde auf die einzelnen Paragraphen des Entwurfs eingegangen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der BFW NRW die Übernahme einiger Änderungsvorschläge positiv zur Kenntnis nimmt. Hierzu zählt beispielsweise die Änderung des Begriffs „Staffelgeschoss“, der nun auch auf eine Zurücksetzung des Staffelgeschosses verzichtet.

Jedoch führt der Entwurf, insbesondere im Bereich der Barrierefreiheit, neue starre Anforderungen ein. Bei der Novellierung der Landesbauordnung wird zum wiederholten Mal auf mehr Auflagen, mehr Komplexität und mehr Kosten gesetzt.

Aus Sicht des Verbandes wird mit diesem Entwurf die Möglichkeit vertan, bessere und verlässlichere Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau in NRW zu schaffen.

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

Die Begründung, dass sich das Freistellungsverfahren nicht bewährt habe, können wir nicht nachvollziehen. In Anbetracht der Spannungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt ist dieses unbürokratische Verfahren dringend notwendig.

Die kommunalen Ämter sind bereits jetzt mit einer kaum zu bewältigenden Zahl an Baugenehmigungen konfrontiert. Die Abschaffung würde eine weitere Belastung zur Folge haben, wodurch sich Genehmigungszeiten aller Anträge weiter verlängern dürften.

Da das Freistellungsverfahren besonders im Ein- bis Zweifamilienhausbau angewendet wird, kann es durch den sog. Sicker-Effekt zu einer Entlastung in den angespannten Wohnungsmärkten führen. Wird das Freistellungsverfahren nach §67 BauO NRW abgeschafft, wird die Realisierung solcher Projekte schlicht länger und teuer.

Für Weiteres verweisen wir auf den ersten Teil der Stellungnahme zu § 67 (alt).

### **3.) Glauben Sie, dass der Entwurf grundsätzlich dazu beiträgt, unnötige Bürokratie abzubauen?**

Der BFW NRW erkennt im Gesetzentwurf keine grundsätzliche bürokratische Entlastung. Das Gegenteil ist der Fall, es wird Bürokratie aufgebaut.

**4.) Welche Verfahrensvereinfachungen vermissen Sie in dem Gesetzentwurf zur Novelle der Landesbauordnung?**

Vermisst werden besonders im Bereich der Genehmigungsprozesse Verfahrensvereinfachungen. Die Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen dauern im Schnitt über 6 Monate. An dieser Stelle muss dringend angesetzt werden. Hier schlagen wir zum einen eine Umwandlung der Soll-Bestimmung in eine Muss-Vorschrift, wonach innerhalb von 6 Monaten die Baugenehmigung zu erteilen ist, vor.

Alternativ würden wir auch die Einführung von Genehmigungsfiktionen wünschen. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren hätten Genehmigungsfiktionen zu einer Entlastung der Bauverwaltung führen können.

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

Nein, der Entwurf verteuert das Bauen weiter.

**7.) Welche Position haben Sie zu den Abstandsflächenregelungen, die bei der Ersetzung von Bestandsgebäuden durch Neubauten greifen sollen?**

Die Revitalisierung alter Gebäudesubstanzen im innerstädtischen Bereich ist häufig nur durch eine vollständige Entkernung möglich. Dies führt jedoch dazu, dass nach der aktuellen Rechtsprechung der Bestandsschutz wegfällt und die aktuellen Abstandsflächen gelten. Um das Ziel der innerstädtischen Verdichtung zu erreichen, muss der Entwurf an dieser Stelle angepasst werden.

Dazu verweisen wir auf den ersten Teil der Stellungnahme zu § 6 Abs. 5.

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

und

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

und

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

Die Fragen 8, 9, und 10 werden gemeinsam beantwortet. Die zum Ausdruck gebrachte Absicht geeigneten Wohnraum für alle Menschen zu schaffen, unterstützen wir uneingeschränkt. Die Umsetzung dieses Ziels lehnen wir ab. Die Umsetzung des Entwurfs führt in der Praxis zu vielfältigen negativen Auswirkungen in technischer, rechtlicher und ökonomischer Hinsicht und steht damit im Konflikt zu dem Ziel, den Wohnungsbau in NRW wieder bezahlbar zu machen.

Die sehr weitgehende Definition des Begriffs „barrierefrei“ müssen für die Immobilienwirtschaft entsprechende Ausnahmen in der Bauordnung formuliert werden. Der bisherige Ansatz ist nicht ausreichend und führt zu erheblichen Umsetzungsschwierigkeiten.

Die verbindliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen lehnt der BFW NRW ab. Bisher hat es keine Bedarfsermittlung gegeben auf die sich diese einzuführende Quote stützt. Aus der Praxis wissen wir, dass Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind rein „barrierefreie“ Wohnungen bevorzugen.

Mit Blick auf die Baukostenentwicklung der letzten Jahre werden die vorgesehenen Regelungen, insbesondere zur Rollstuhlgerechtigkeit, deutliche Verteuerungen mit sich bringen.

Näheres zu diesen Fragen finden Sie im ersten Teil der Stellungnahme zu den §§ 2 Abs. 11 und 48.

**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?**

Der BFW NRW begrüßt ausdrücklich die Einführung der Gebäudeklassen. Das Bauen mit Holz wird dadurch einfacher mögliches, welches wir gut heißen.

**13.) Unterstützt der Entwurf neue Mobilitätskonzepte**

Die zukünftige Regelung, die Stellplatzverordnung in die Hand der Kommunen zu legen, wird befürwortet. Hierdurch entstehen Spielräume für differenzierte Quoten, die auch neue Mobilitätskonzepte mit einbinden.

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

Die Landesbauordnung als Gesetz der Gefahrenabwehr ist kein Ordnungsrecht. Die Förderung von neuen Wohnformen müsste daher über andere Wege geschehen. Im ersten Teil der Stellungnahme haben wir jedoch zu §53 Stellung genommen. Die jetzige Formulierung würde dazu führen, dass Wohnkonzepte wie „Senioren-Wohngemeinschaften“ keine Chance auf eine nennenswerte Verbreitung haben. Dies kann nicht Wunsch des Gesetzgebers sein.

**17.) Werden Aspekte der Alterung, Diskriminierungsfreiheit, Nutzungsoffenheit usw. ausreichend berücksichtigt?**

Die in der Frage genannten Aspekte sind ausreichend berücksichtigt. Für Weiteres verweisen wir auf die Fragen 8, 9 und 10.

**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?**

In Anbetracht des Ziels eines kostengünstigen Wohnungsbaus regt der BFW NRW an einen Kostenrahmen zu definieren, um den Risiko entgegenzuwirken, dass die Kommunen über die Stellplatzverordnung ihre Haushalte konsolidieren.

Die Chance dieser Regelung sehen wir klar in der Möglichkeit der Kommunen differenzierte Quoten, je nach örtlichen Bedarf, zu schaffen.

**21.) In den Empfehlungen des Abschlussberichts der Baukostensenkungskommission aus November 2015 werde die Länder aufgefordert, die Landesbauordnungen stärker an die Musterbauordnung zu orientieren. Inwiefern sehen Sie diese Forderung im vorgelegten Gesetzesentwurf als hinreichend umgesetzt?**

Der BFW NRW erkennt keine umfassende Annäherung an die Musterbauordnung. Im Gegensatz erkennen wir, dass die Landesbauordnung in einigen Bereichen deutlich weitreichender ist, als die Musterbauordnung. Um das Bauen in NRW kostengünstiger zu machen, muss an dieser Stelle angesetzt werden.

**BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.**  
**Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben 180 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

**GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN**

Oststraße 55  
40211 Düsseldorf  
Tel.:0211/93655407

[info@bfw-nrw.de](mailto:info@bfw-nrw.de)  
[www.bfw-nrw.de](http://www.bfw-nrw.de)

**LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN**

RA'in Elisabeth Gendziorra

**VORSTAND**

Martin Dornieden  
Rolf Schettler  
Achim Feldmann

Anett Barsch  
Gunnar Kissel  
Dr. Werner Küpper  
Dirk Lindner  
Friederich Sahle  
Dirk Salewski  
Georg Wilms