

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/3547

Alle Abg



Stellungnahme

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
(VdW Rheinland Westfalen)

zum

Gesetzentwurf der Landesregierung

**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung
2018 (Drucksache 17/12033)**

im Rahmen der Anhörung im Ausschuss für
Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ (Drucksache 17/12033).

Ausgangslage

Die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Nordrhein-Westfalen. Neben den Grundstücks- und Finanzierungskosten sind vor allem die Baukosten für die Bezahlbarkeit des Wohnens ausschlaggebend. Doch diese Kosten haben sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Kostentreiber sind unter anderem stetig steigende bauliche Anforderungen.

Der Prozess zur Entwicklung eines zeitgemäßen Bauordnungsrechts begann im Jahr 2011. Der VdW Rheinland Westfalen hat sich dabei frühzeitig eingebracht und das Verfahren begleitet. Die Landesbauordnung 2018 war sodann ein wichtiger Schritt, die Planung und Realisierung von Investitionsvorhaben, insbesondere im Wohnungsbau, an einigen Stellen zu erleichtern.

Seit der konstituierenden Sitzung am 22. Juli 2018 hat die Baukostensenkungskommission des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen unter Vorsitz von Frau Ministerin Scharrenbach weitere zahlreiche Vorschriften mit Blick auf die Auswirkungen auf die Baukosten überprüft, hinterfragt und angepasst. Gerne unterstützt der VdW Rheinland Westfalen diesen Prozess zur Vermeidung weiterer Baukostensteigerungen, zur verbesserten Ausnutzung vorhandener Potentiale zur innerstädtischen Nachverdichtung und um dem dringenden Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können. Nur so können gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften weiterhin ihren Grundauftrag erfüllen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und langfristig nachhaltig Wohnungsbestände bewirtschaften.

Der nun vorgelegte Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“, Drucksache 17/12033 (im Folgenden kurz „Entwurf“) enthält weitere Anpassungen, die den bezahlbaren Wohnungsbau fördern. Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt insbesondere die Einführung eindeutiger Fristen und Verfahrensabläufe zur weiteren Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren, die Erleichterungen beim Dachgeschossausbau und bei der Erteilung von Abweichungen sowie die klarstellende Formulierung zum barrierefreien Bauen und der Aufzugspflicht. Eine Reduzierung des seit 2019 geltenden Barrierefrei-Standards tritt damit nicht ein, da die Anforderungen weiterhin inhaltlich unverändert in der VV-TB konkretisiert sind.

Stellungnahme im Einzelnen

Der VdW Rheinland Westfalen nimmt nachstehend insoweit Stellung, wie veränderte Regelungen die Interessen der Wohnungswirtschaft direkt berühren.

1. § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen

In § 8 Abs. 2 des Entwurfs ist erstmals geregelt, dass unter den in der Vorschrift noch näher benannten zusätzlichen Voraussetzungen beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten, offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für Solarnutzung geeigneten Stellflächen eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage zu installieren ist. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder Befreiungen erteilen, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.

Der VdW Rheinland Westfalen regt aus nachstehenden Gründen an, den § 8 Abs. 2 des Entwurfs zu streichen.

a) Erhöhung der Baukosten

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage oder einer solarthermischen Anlage beim Neubau von Stellplätzen wird zu einer enormen Erhöhung der Baukosten führen und widerspricht daher dem Ziel der Baukostensenkung. Ersten groben Schätzungen zufolge könnte dies zu einer Verdopplung der Stellplatzkosten bzw. zu Mehrkosten in Höhe von 7.000 bis 8.000 Euro je Stellplatz führen.

b) Drohende steuerliche Nachteile

Die Installation und der Betrieb von PV-Anlagen kann für Wohnungsunternehmen zudem steuerlich problematisch sein.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist die Stromerzeugung durch Grundstückseigentümer und die Stromlieferung (auch an Wohnungsmieter) eine gewerbliche Tätigkeit. Für Wohnungsunternehmen sind daher im Zusammenhang mit einer zwingenden Installation einer PV-Anlage zwei Besonderheiten zu beachten:

(1) Erweiterte Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben über § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG die Möglichkeit – wenn sie ausschließlich Grundbesitz vermieten und verwalten – eine erweiterte Grundbesitzkürzung in Anspruch zu nehmen. Dies führt dazu, dass die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit nicht der Gewerbesteuer unterliegt.

Voraussetzung für die Beanspruchung dieser erweiterten Gewerbesteuerkürzung ist es, dass keine einzige gewerbliche (schädliche) Tätigkeit ausgeübt wird.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist die Stromerzeugung von Wohnungsunternehmen (beispielsweise mittels einer PV-Anlage auf dem Gebäudedach) eine schädliche Tätigkeit. Die Stromerzeugung mittels einer PV-Anlage auf einem Parkplatz (so wie es der Entwurf vorsieht) ist entsprechend schädlich zu beurteilen.

Die Wohnungswirtschaft fordert seit Jahren eine Lösung dieser steuerlichen Problematik, da verschiedene Wohnungsunternehmen die Nutzung regenerativer Energien (durch PV-Anlagen bzw. Blockheizkraftwerken) deswegen unterlassen, weil sie steuerliche Nachteile haben. Die Wohnungswirtschaft wendet sich nicht gegen die grundsätzliche Gewerbesteuerpflicht der Stromerzeugung, jedoch ist eine Infizierung über die Stromerzeugung für das ganze Unternehmen (und damit die Gewerbesteuerpflicht auch der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit) für die Wohnungsunternehmen nicht hinnehmbar.

(2) Vermietungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften sind überwiegend steuerbefreit gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG und § 3 Nr. 15 GewStG. Entscheidende Voraussetzung für den steuerfreien Status ist es, dass die nicht begünstigten Einnahmen 10 % der Gesamteinnahmen unterschreiten. Begünstigt ist die Überlassung von Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder.

Von den Wohnungsunternehmen auf den Wohngebäuden mittels PV-Anlagen erzeugter Strom, der an Wohnungsmieter geliefert wird (Mieterstrom), ist nach Auffassung der Finanzverwaltung keine begünstigte, sondern gewerbliche Tätigkeit und führt zu nicht begünstigten Einnahmen und unterliegt der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer.

Zwar hat der Gesetzgeber im § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG für die Stromerzeugung die Einnahmengrenze auf 20% erhöht, jedoch bleibt es dabei, dass die Stromerzeugung mittels PV-Anlagen auf Wohnungsdächern (und auch Parkplätzen) ertragssteuerpflichtig ist und die Einnahmengrenze belastet.

c) Streit anfällige Vorschrift aufgrund unbestimmter Rechtsbegriffe

Aufgrund der zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe ist die Vorschrift zudem streit anfällig, so dass dies zusätzlich negative Auswirkungen auf die Rechts- und Planungssicherheit der Bauherren hat und zudem Genehmigungsverfahren verzögern könnte. Insbesondere ist fraglich, welche Flächen „geeignet“ im Sinne des § 8 Abs. 2 des Entwurfs sind, welche „städtebaulichen Gründe“ eine Ausnahme oder Befreiung rechtfertigen könnten und wann ein „unverhältnismäßig hoher Aufwand“ gegeben ist. Letzteres könnte bei hohen finanziellen und/oder bautechnischen Aufwand gegeben sein.

d) Städtebaulicher Aspekt

Auch städtebauliche Aspekte sprechen gegen eine Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage.

Die Grundstücke im Wohnungsbau müssen aufgrund des Kostendrucks intensiv genutzt werden. Neben Stellplätzen für PKW und Fahrräder, Lastenräder sowie Elektrorollstühlen und Rollatoren und Feuerwehrezufahrten füllen Müllcontainer und der Kinderspielplatz das Grundstück. Zusätzliche Bauwerke würden jegliche Aufenthaltsqualität durch Verschattung und Sichtbehinderung im Erdgeschoss zunichtemachen und zu einer städtebaulich mangelhaften Anmutung führen.

e) Umweltaspekt

Zweifelhaft ist zudem, ob mit der Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage versiegelte Flächen optimal im Sinne des Klimaschutzes genutzt werden. Eine Begrünung zwischen Stellplätzen wird damit faktisch unmöglich. Zudem führt die Verschattung auch im Umfeld der Stellplätze zu eingeschränkten Begrünungsmöglichkeiten mit unmittelbaren Auswirkungen auf Insekten etc.

Mithin sollte zunächst mittels einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht werden, ob eine derartige Regelung umweltverträglich ist.

f) Einschränkungen der Handlungs- und Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers

Letztlich hat die Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage auch unmittelbare Folgen für die Handlungs- und Gestaltungsfreiheiten des Vorhabenträgers, die aus vorstehend genannten Gründen nicht gerechtfertigt sind.

2. § 30 Abs. 5 Brandwände

Mit § 30 Abs. 5 Satz 4 des Entwurfs soll der nachträgliche Dachgeschossausbau bei Bestandsgebäuden erleichtert werden. Die Ausnahmegvorschrift sollte sich allerdings nicht nur auf Gebäude beziehen, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden. Eine Beschränkung auf Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden, ist nicht nachvollziehbar.

Fraglich ist zudem, was „errichtet“ in diesem Sinne bedeutet – Fertigstellung des Rohbaus, abschließende Fertigstellung oder Schlussabnahme durch die Bauaufsichtsbehörden?

3. § 39 Aufzüge

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen statten in der Regel jeden mehrgeschossigen Neubau mit einem Aufzug aus. Auch bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind generationengerechte Grundrisse und Barrierefreiheit eine wichtige Bezugsgröße. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen setzen sich dafür ein, dass Menschen jeglichen Alters gut und möglichst lange in ihren Wohnungen leben können.

Trotzdem kann es Sondersituationen geben, in denen der Einbau eines Aufzugs auf Schwierigkeiten stößt und die Umsetzung im Ergebnis nicht wirtschaftlich ist. Vorhabenträger müssen daher weiterhin die Möglichkeit haben, in besonderen Fällen auch bei baulichen Anlagen mit mehr als drei oberirdischen Geschossen auf den Aufzug zu verzichten. Dies gilt insbesondere in den Fällen der nachträglichen Aufstockung.

a) § 39 Abs. 4 Satz 2 des Entwurfs – Ausnahmeregelung bei Aufstockung

Der § 39 Abs. 4 des Entwurfs enthält eine Ausnahmegesetzgebung betreffend die Errichtung eines Aufzugs bei Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder den nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse.

Dies ist grundsätzlich positiv, da die Ausnahme in der aktuellen Fassung des § 39 BauO aufgrund der unbestimmten Rechtsbegriffe streitanfällig ist. Diese stellt darauf ab, ob die Herstellung „besondere Schwierigkeiten“ auslöse. Fraglich ist, was unter „besondere Schwierigkeiten“ in diesem Sinne zu verstehen ist. Gemeint könnte(n) sein tatsächliche und/oder wirtschaftliche Schwierigkeiten. Letzteres könnte sich allein auf die Errichtung und/oder auf die anschließend entstehende Höhe der Betriebskosten beziehen, die die

Mieter zu tragen haben. Die Auseinandersetzung über das Verständnis unbestimmter Rechtsbegriffe könnte im jeweiligen Einzelfall langwierig sein, wodurch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums verzögert, möglicherweise sogar (teilweise) verhindert wird.

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt daher die Konkretisierung der Ausnahmevorschrift in § 39 Abs. 4 Satz 2 des Entwurfs. Die Nachverdichtung ist eine effiziente Maßnahme, ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen Wohnraum zu schaffen.

Jedoch enthält die Ausnahmevorschrift nicht nachvollziehbare Einschränkungen, die gestrichen werden sollten. Die nun in § 39 Abs. 4 Satz 2 des Entwurfs ergänzte Ausnahmevorschrift ist grundsätzlich eine positive Konkretisierung der bisherigen Ausnahmeregelung, umfasst jedoch aufgrund der nachstehend aufgezeigten Einschränkungen weniger Sachverhalte als die bisherige Ausnahmeregelung:

(1) Beschränkung auf Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden

Nicht nachvollziehbar ist, warum die Ausnahmevorschrift nun allein für Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden, gilt. Die Ausnahme muss auf alle Gebäude Anwendung finden. Schließlich könnte sich durch Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation oder aber der Umgebungsbebauung auch erst in einigen Jahren erstmals die Möglichkeit der Aufstockung bestehender baulicher Anlagen (auch solcher die nach dem 1. Januar 2019 errichtet wurden) bieten. Der dann möglichen Aufstockung darf eine Aufzugspflicht nicht entgegenstehen.

Zudem ist auch hier fraglich, wann ein Gebäude „errichtet“ in diesem Sinne ist, vergleiche hierzu vorstehend unter 2..

(2) Aufstockung um bis zu zwei Geschossen

Auch ist nicht nachvollziehbar, warum allein eine Aufstockung um bis zu zwei Geschossen unter die Ausnahmevorschrift fällt. Möglicherweise lassen manche Baulücken eine Aufstockung um drei oder vier Geschosse zu und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Dem darf eine Aufzugspflicht nicht entgegenstehen.

b) Umgang mit mehrgeschossigen Wohnungen

Auf Seite 94, 3. Absatz am Ende der Begründung heißt es, dass *„Zum Erreichen des letzten Geschosses mit Wohnungen reicht es bei Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, aus, wenn das unterste Geschoss angebunden wird.“*

Dieser klarstellende Hinweis sollte in die Bauordnung aufgenommen werden.

Entsprechend § 39 Abs. 4 Satz 1 2. Halbsatz der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) könnte folgender Satz nach § 39 Abs. 4 Satz 1 BauO als Satz 2 eingefügt werden:

„Dabei sind Aufenthaltsräume im obersten Geschoss nicht zu berücksichtigen, die eine Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen im darunter liegenden Geschoss bilden.“

c) Zusätzlich auch die Anzahl angeschlossener Wohnungen berücksichtigen

Die Betriebskosten eines Aufzugs können gerade bei einer geringen Anzahl an angeschlossenen Wohnungen sehr hoch sein. Da die Betriebskosten des

Aufzugs regelmäßig Teil der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten sind, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnens.

Bei einer baulichen Anlage mit drei Geschossen, Kellergeschoss und sechs angeschlossenen Wohnungen betragen die Betriebskosten circa 666,66 Euro/Jahr, das entspricht 55,55 Euro im Monat. Bei sechs Parteien wären das monatliche Kosten von knapp 10 Euro allein für den Betrieb des Aufzugs.

Möglicherweise könnte § 39 Abs. 4 BauO NRW daher ergänzend dahingehend angepasst werden, dass nicht nur auf die Geschosse, sondern zusätzlich auch auf die angeschlossenen Wohneinheiten abgestellt wird.

Beispielsweise könnte formuliert werden „*mit mehr als drei oberirdischen Geschossen und mehr als XX angeschlossenen Wohnungen*“. Bei circa 12 angeschlossenen Wohnungen erscheinen die monatlichen Betriebskosten wirtschaftlich.

d) Aufzug für Krankentragen, Rollstühle und Lasten

Möglicherweise könnte auch das Erfordernis eines Aufzugs für Krankentragen, Rollstühle und Lasten entsprechend § 40 Abs. 4 Satz 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein angepasst werden, so dass diese nur in Geschossen mit Aufenthaltsräumen eine Haltestelle haben müssen.

e) Rauchableitung (§ 39 Abs. 3 BauO)

Der VdW Rheinland Westfalen hat die Rückmeldung erhalten, dass § 34 Abs. 3 BauO in der Praxis regelmäßig Fragen aufwirft:

(3) Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m² haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

Fraglich ist, inwiefern der Nachweis zur sicheren Umsetzung dieser Forderung zum Rauchaustritt geführt werden soll. Hier wäre es hilfreich, Hinweise über die Art und Form des Nachweises zu geben.

4. § 43 Sanitäre Anlage, Wasserzähler

Gemäß § 43 Abs. 2 Satz 1 des Entwurfs ist „jede Wohnung und jede sonstige Nutzungseinheit“ mit einem eigenen Wasserzähler auszustatten.

Der Begriff der „Nutzungseinheit“ findet sich an verschiedenen Stellen der Bauordnung. Daher regt der VdW Rheinland Westfalen an, diesen Begriff in § 2 BauO legal zu definieren.

5. § 47 Abs. 4 Wohnungen

In § 47 Abs. 4 des Entwurfs sowie § 50 Abs. 2 des Entwurfs wird geregelt, wann Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege und Betreuung „Wohnungen“ bzw. „Sonderbauten“ sind. Durch die geänderte Formulierung in § 47 Abs. 5 des Entwurfs entsteht ein Widerspruch zu § 50 Abs. 2 Nr. 8 des Entwurfs. Unklar ist daher, wie Nutzungseinheiten mit 6 Personen (Nr. 1) bzw. 12 (Nr. 3) zu behandeln sind; hier sollte es in Nr. 1 „bis zu sechs“ und in Nr. 3 „bis zu 12“ heißen. Zusätzlich sollte konkretisiert werden, dass es sich immer um die

entsprechende Anzahl der pflegebedürftigen oder behinderten Personen handelt (vgl. Begründung Seite 108). Außerdem müsste es in § 47 Abs. 5 Ziffer 3 des Entwurfs „*keinen gemeinsamen Rettungsweg*“ heißen.

6. § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

Die §§ 48, 87 Abs. 1 Nr. 7 und 8 sowie 89 Abs. 1 Nr. 4 des Entwurfs enthalten Regelungen zur Stellplatzverpflichtung des Bauherrn, sodass diese Vorschriften nachstehend gemeinsam betrachtet werden.

Der § 48 BauO soll an die Musterbauordnung angepasst und deutlich kürzer gefasst werden. Es soll jedoch dabei bleiben, dass es eine Rechtsverordnung auf Landesebene geben soll, die den Stellplatzbedarf festsetzt. Die Kommunen können daneben in kommunalen Satzungen den Stellplatzbedarf vor Ort regeln.

Die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die in städtischen Lagen in der Regel nur mit dem Bau von Tiefgaragen umgesetzt werden können, betragen ca. 10 Prozent der Gesamtbaukosten. Mit einer starren Verpflichtung zum Bau von Stellplätzen mittels Stellplatzschlüssel werden auch solche Wohnbauten verteuert, die Nutzer- und/oder standortbedingt keine/weniger Stellplätze benötigen. Sachgerechte Stellplatzanforderungen im Wohnungsbau sind daher ein wichtiger Schritt, Baukosten nicht weiter ansteigen zu lassen und eine gute Voraussetzung dafür, mehr Wohnraum auf gleicher Fläche schaffen zu können. Überhöhte Stellplatzanforderungen dürfen der Errichtung neuen Wohnraums nicht entgegenstehen. Auch bei reduzierten Stellplatzanforderungen besteht nicht die Gefahr, dass Verkehrsströme in den öffentlichen Raum verlagert werden. Schon im eigenen wirtschaftlichen Interesse errichten Bauherrn die ihrer Einschätzung und Erfahrung nach erforderliche Anzahl an Stellplätzen.

a) Einheitliche Stellplatzmaßstäbe wünschenswert

Trotz der geteilten Kompetenz von Land und Kommune, Stellplatzanforderungen festzusetzen, sollte es das Ziel sein, vergleichbare Stellplatzanforderungen zu stellen. Vergleichbare Fälle müssen vergleichbar behandelt werden. Stellen unterschiedliche Kommunen trotz gleicher Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen unterschiedliche Stellplatzanforderungen, ist dies besonders für überörtlich tätige Wohnungsunternehmen sowie die von ihnen beauftragten Architekten und Planungsbüros eine große Herausforderung. Denn nur bei einheitlichen Maßstäben können bewährte Entwürfe baulicher Anlagen überörtlich genutzt werden. Kostenintensive Umplanung erhöhen die Planungs- und damit auch die Bau- und Wohnkosten.

Die Kommunen sollten verpflichtet werden, sich an der noch zu erlassenen Rechtsverordnung zu orientieren und Abweichungen besonders begründen zu müssen.

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Stellplatzanzahl sollten als bindende Grundlage zur Entwicklung einer angemessenen örtlichen Stellplatzsatzung festgesetzt werden. So könnte beispielsweise festgesetzt werden, wie die Größe der Gemeinde, die Einwohneranzahl, der Ausbau des vorhandenen ÖPNV, der Ausbau neuer Mobilität und ähnliche Faktoren bei der Festsetzung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen zu berücksichtigen sind. Das Ziel sollte es sein, bei vergleichbaren Städten/Gemeinden auch vergleichbare Stellplatzanforderungen festzusetzen. Diese Einheitlichkeit führt in der Praxis, besonders für über kommunale Grenzen agierende Wohnungs- und Immobilienunternehmen, für eine bessere Handhabbarkeit und Planungssicherheit.

b) Festsetzen des Minimums an Stellplatzbedarf in differenzierter Stellplatzverordnung/differenzierten Stellplatzsatzungen; Festsetzungskatalog

In der noch zu erlassenen Rechtsverordnung sowie in den kommunalen Stellplatzsatzungen sollte der Stellplatzschlüssel unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort auf ein Minimum festgesetzt werden. Insbesondere sollten alternative Verkehrskonzepte zum KFZ mit- und zukünftige Entwicklungen vorgedacht werden; auch im Interesse einer verminderten Verkehrsbelastung.

Der § 48 BauO enthält eine wichtige Aufzählung der bei der Erstellung der Stellplatzverordnung zu beachtenden Faktoren. Im Vergleich zur aktuellen Fassung des § 48 BauO wird dieser entsprechend der Musterbauordnung in § 48 des Entwurfs erheblich verkürzt. Grundsätzlich begrüßt der VdW Rheinland Westfalen eine Anpassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen an die Musterbauordnung.

Die erhebliche Verkürzung der Vorschrift könnte jedoch zur Folge haben, dass zukünftig auch wenig differenzierte Stellplatzsatzungen erlassen werden, die die jeweiligen Einzelfälle nicht ausreichend beachten.

Eine sachgerechte Stellplatzsatzung erfordert jedoch, dass die Kommunen sich mit genau diesen Punkten auseinandersetzen und das Ergebnis in die Festsetzungen einfließen lassen.

Der VdW Rheinland Westfalen empfiehlt daher, die in der aktuellen Fassung aufgenommenen Punkte möglicher Festsetzungen beizubehalten. Zusätzlich sollte noch aufgenommen werden, dass zwischen freifinanzierten und öffentlich-geförderten Wohnungen zu differenzieren ist.

c) Ergänzen einer Ausnahme für die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum

Jedenfalls sollte in § 48 des Entwurfs eine Ausnahmegvorschrift angelehnt an § 48 Abs. 1 Satz 4 BauO aufgenommen werden.

Nach dieser Vorschrift kann zusammengefasst bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablöse erheblich erschwert oder verhindert würde.

Entsprechend könnte, angelehnt an § 39 Abs. 2 des Entwurfs als § 43 Abs. 1 Satz 2 BauO folgender Satz eingefügt werden:

Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden Wohnraum durch Änderung oder Nutzungsänderung geschaffen wird.

Die Erfüllung der Stellplatzpflicht darf nicht der Schaffung neuen Wohnraums entgegenstehen.

d) Orientierungswert zur Höhe der Ablöse einführen

In § 48 Abs. 2 des Entwurfs ist festgesetzt, für was die Gemeinde den Geldbetrag für die Ablöse von Stellplätzen zu verwenden hat.

Zusätzlich sollte ein Orientierungswert zur angemessenen Höhe der Ablöse festgesetzt werden. Es muss verhindert werden, dass die Ablöse aus etwaig überhöhten Stellplatzanforderungen der Finanzierung kommunaler Aufgaben dient.

7. § 62 Abs. 1 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

In § 62 Abs. 1 Nr. 11 a), b) und g) des Entwurfs wird, wie bisher, geregelt, dass die dort näher beschriebenen Änderungen bestimmter tragender und nichttragender Bauteile genehmigungsfrei bzw. verfahrensfrei sind.

Zusätzlich wird nun jedoch im Entwurf jeweils eine Unbedenklichkeitsbescheinigung einer bauvorlageberechtigten Person bzw. eines Tragwerksplaners neu eingeführt. Diese Regelungen führen zu unnötiger Bürokratisierung, erschweren Modernisierungsvorhaben und gehen zudem über die aktuelle Fassung der Bauordnung sowie der Musterbauordnung hinaus. Daher regt der VdW Rheinland Westfalen an, die Vorschrift an die Musterbauordnung anzupassen.

8. § 65 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung

Die Typengenehmigung ist ein wichtiges Instrument zur Realisierung der angestrebten Baukostenreduzierung. Es besteht ein erheblicher Bedarf für dieses Instrument, da durch die serielle Fertigung von Bauteilen bzw. Modulen eine erhebliche Kosteneinsparung bei der Schaffung von Wohnraum zu realisieren ist.

Der VdW Rheinland Westfalen regt daher an, den Prüfungsumfang zu konkretisieren.

In § 65 Abs. 1 Satz 1 wird die Erteilung der Typengenehmigung von der Einhaltung der „Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften“ abhängig gemacht. Es sollte klargestellt werden, dass allein die nicht standortbezogenen Vorschriften des Bauordnungsrechts geprüft werden. Denkbar wäre eine Auflistung der zu prüfenden Vorschriften, ähnlich wie in § 64 oder § 65 BauO NRW.

9. § 71 Behandlung des Bauantrages

Der § 71 des Entwurfs enthält Regelungen zur Behandlung des Bauantrags und präzisiert verschiedene Fristen. Dies ist ein weiterer wichtiger Schritt für die Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren und damit der zügigen Errichtung des dringend benötigten Wohnraums.

Zunächst hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen. In einer Rechtsverordnung sollte geregelt werden, welche Unterlagen einzureichen sind. So hätten die Bauaufsichtsbehörden als auch der Bauherr Sicherheit über die konkret zu erbringenden Unterlagen. Weitere Verzögerungen aufgrund etwaig erforderlicher (mehrfacher) Nachforderungen könnten so verhindert werden.

Auch regt der VdW Rheinland Westfalen an, an die Nichteinhaltung der genannten Fristen Rechtsfolgen festzusetzen. Denkbar wäre eine Schadensersatzpflicht der Bauaufsichtsbehörde für jeden Tag der Verzögerung.

Außerdem ist in § 71 Abs. 3 des Entwurfs nun geregelt, dass wenn sich das Erfordernis einer Beteiligung einer Stelle nur ergibt, um das Vorliegen von fachtechnischen Voraussetzungen in öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, mit Einverständnis der Bauherrschaft und auf dessen Kosten dies durch staatlich anerkannte Sachverständige geprüft werden kann. An dieser Stelle sollte auch ein Mitbestimmungsrecht des Bauherrn bei der Auswahl des Sachverständigen aufgenommen werden.

Düsseldorf, den 27. Januar 2021

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,2 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2019 etwa 3.700 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2019 im Durchschnitt 5,72 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2019 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 2,63 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

Kontakt

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de