

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/37

A02



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Herrn
MdL Stefan Kämmerling
SPD-Fraktion
Vorsitzender des Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen
Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 20. Oktober 2017
VD/ea/fk

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen – Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) / Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/493

Sehr geehrter Herr Kämmerling,

wir möchten uns herzlich für die Gelegenheit einer schriftlichen Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) / Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/493 bedanken.

Dem Anschreiben ist unsere Stellungnahme beigelegt.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit herzlichen Grüßen

Alexander Rychter

**Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen
Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW) / Gesetzentwurf der Landesregierung,
Drucksache 17/493**

Der Verband begrüßt den Gesetzesentwurf der Landesregierung zum Moratorium der Landesbauordnung NRW ausdrücklich. Die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Nordrhein-Westfalen. Viele Vorgaben der Novelle der Landesbauordnung NRW machen das Bauen noch komplizierter und langwieriger und führen nachweislich zu weiteren erheblichen Baukostensteigerungen. Der Landesgesetzgeber hat es in der Hand, das Inkrafttreten zentraler baukostensteigernder Regelungen dieser Landesbauordnung mittels des vorliegenden Gesetzesentwurfes zum Moratorium auszusetzen.

Während dieses Moratoriums kann ein zeitgemäßes Bauordnungsrecht entwickelt werden, das einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sowie zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren leistet. Bei der Novellierung der Landesbauordnung NRW sind aus Sicht des Verbandes insbesondere die nachstehenden Punkte zu beachten:

Angleichung an die Musterbauordnung (MBO)

Grundsätzliches Ziel einer Novelle zur BauO NRW muss eine stärkere Orientierung der Landesbauordnung an der Musterbauordnung sein. Die Vielzahl von landesspezifischen Abweichungen in der BauO NRW sind Baukostentreiber. Wir verweisen beispielhaft auf die neue, nicht bedarfsbezogene Verpflichtung zum rollstuhlgerechten Bauen. Wer das Wohnen bezahlbar machen will, muss in NRW alle Standortnachteile gegenüber dem Bauen in anderen Bundesländern ausräumen.

Abstandflächenregelung nach MBO

Der Verband empfiehlt eine Anpassung der Regelung der Abstandflächen entsprechend der MBO. Dort, wo es nötig ist, könnte dichter gebaut werden und die Grundstücke wären zugunsten der Mieten besser ausnutzbar. Eine entsprechende Regelung nach MBO führt

bereits in den Bundesländern Hamburg und Hessen zu positiven Ergebnissen hinsichtlich der Nachverdichtung.

Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit von Wohnungen

Die Quote für Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzbarkeit (R-Anforderung nach DIN 18040-2) wurde ohne vorgelagerte Bedarfsprüfung eingeführt. Die Quotenregelung, wie sie verabschiedet worden ist, sollte durch eine bedarfsgerechte Lösung ersetzt werden. Die Kopplung der Barrierefreiheit an den Einbau des notwendigen Aufzugs muss auf den Prüfstand.

Satzungsbefugnis der Kommune

Der Verband befürwortet es, den Kommunen eine Entscheidung zu ermöglichen, ob sie über das ohnehin in § 48 Abs. 2 festgelegte Maß an Barrierefreiheit auch R-Quoten einführen wollen. Entsprechend der bereits eingeführten Stellplatzregelung sollten kommunale Satzungen den realen Bedarf lokal steuern. Feste Quoten werden dem jeweiligen individuellen Bedarf hingegen nicht gerecht.

Zu § 50 Stellplätze und Garage, Abstellplätze für Fahrräder

Die Gestehungskosten für Wohnbauten sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Einer der größten Kostentreiber ist hierbei die Tiefgarage, die erforderlich ist, um die hohe Anzahl an Stellplätzen nachweisen zu können. Häufig wird die starre Verpflichtung zum Bau von Stellplätzen mittels Stellplatzschlüsseln dem jeweiligen Nutzer- und/oder Standortbedingungen nicht gerecht. Der Verband regt daher an, den „Hamburger Weg“ zu wählen und auf eine Regelung von Stellplätzen in der BauO NRW ganz zu verzichten. Es ist die Überzeugung des Verbandes, dass die Bauherren in Selbstverantwortung die nachhaltige Markt- und Vermietungsfähigkeit ihrer Gebäude beurteilen können und standortgemäß die erforderliche Ausstattung mit Stellplätzen vornehmen wird.

Hilfsweise begrüßt der Verband, dass die Stellplatzverordnung nach den aktuellen Regelungen in die Hand der Kommunen gelegt werden soll. Der Verband regt an, den Kostenrahmen zur Stellplatzablösung in der BauO NRW zu definieren. Zudem sollten die vorhandenen Richtwerte des Stellplatznachweises nicht durch Kommunen verschärft dürfen. Dies sollte dem Ziel eines kostengünstigen Wohnungsbaus geschuldet sein.

Baugenehmigungsverfahren

Völlig fehlen in der neuen Bauordnung Regelungen zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens. Es sollte eine Frist in die BauO NRW aufgenommen werden, bis wann die Bauaufsichtsbehörden auch digitale Bauanträge zu akzeptieren haben. Der Verband regt zudem die Einführung einer Fristenregelung für Baugenehmigungsverfahren an, nach der eine Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 4 Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden hat.

Übergangsregelung

Im Rahmen der Überarbeitung der neuen BauO NRW ist von Seiten des Gesetzgebers auf angemessene Übergangsfristen zu achten. Sollte beispielsweise auch in der novellierten Fassung der BauO NRW das Freistellungsverfahren entfallen, wäre eine Regelung aufzunehmen, dass die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der novellierten BauO NRW im Freistellungsverfahren begonnenen Bauvorhaben auch ohne eine zusätzliche Baugenehmigung fertiggestellt werden dürfen, ohne formell rechtswidrig oder genehmigungspflichtig zu werden.

Düsseldorf, den 20. Oktober 2017