



Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

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

Haus & Grund NRW

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60

Telefax (0211) 41 63 17-89

E-Mail: mail@haus-und-grund-nrw.de

Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 2. November 2017

Geszentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/493 „Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauONRW)“

in Verbindung mit

dem Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/512 „Vernunft statt Vergangenheit: Finger weg von der neuen Landesbauordnung“

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 10. November 2017

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 13. Oktober 2017 und den oben näher bezeichneten Anträgen nehmen wir folgt Stellung:

Wir begrüßen ausdrücklich den Antrag der Landesregierung, das In-Kraft-Treten der im Dezember beschlossenen Novellierung der Bauordnung um ein Jahr aufzuschieben, um die Zeit zu nutzen, baukostensteigende Maßnahmen zu beseitigen. Bezahlbares Wohnen für selbstnutzende Eigentümer und für Mieter wird allseits eingefordert. Das setzt aber voraus, dass auch das Bauen wieder bezahlbar wird. Mit der im Dezember beschlossenen Landesbauordnung wurden Vorschriften ins Gesetz aufgenommen oder geändert, die zu

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172

40223 Düsseldorf

Steuernummer: 106/5746/1431

Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:

Klaus-Dieter Stallmann

Vizepräsident:

Prof. Dr. Peter Rasche

E-Mail:

info@haus-und-grund-nrw.de

Internet:

www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:

Postbank Dortmund

IBAN: DE43 4401 0046 0728 5124 66

BIC: PB NKD EFF XXX

Kostensteigerungen führen würden. Gleichwohl sind in Einzelfällen auch Verbesserungen vorgenommen worden, die in einem neuen Gesetzentwurf zur Novellierung der Landesbauordnung berücksichtigt werden sollten.

Dieses Anhörungsverfahren befasst sich zwar nur mit dem Moratorium der Bauordnung und noch nicht mit der inhaltlichen Auseinandersetzung eines neuen Gesetzentwurfs zur Novellierung der Landesbauordnung. Dennoch möchten wir uns zu einzelnen Bestimmungen äußern.

1. Rollstuhlgerechte Wohnungen

Zentrales Element der Bauordnungs-Novelle ist die Ausweitung der Barrierefreiheit in Gebäuden. Zukünftig sollen demnach mehr Wohnungen gebaut werden, die insgesamt barrierefrei sind. In § 48 Abs. 2 der beschlossenen Bauordnungs-Novelle (BauO-N) wird eine rollstuhlgerechte Wohnung bereits bei mehr als acht Wohnungen, die zweite rollstuhlgerechte Wohnung bereits bei mehr als 15 Wohnungen verlangt. Diese Entscheidung geht über den tatsächlichen Bedarf hinaus und verteuert den Neubau von Wohnungen deutlich. Wohnungen können mit dieser Vorgabe zukünftig nicht mehr einfach übereinanderliegende Grundrisse haben. Es sind unterschiedliche Leitungsstränge nötig. Durch die breiten, rollstuhlgerechten Türen, werden die Gebäude statisch anspruchsvoller. In Gebäuden mit Aufzügen müssen künftig alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden können, immerhin nicht rollstuhlgerecht, die eine höhere Anforderung an den Grundriss darstellen dürften. Eine derartige umfassende Barrierefreiheit würde aller Voraussicht nach auf Grund des veränderten Wohnungszuschnitts zu einer eingeschränkten Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit führen. Es müssten Rampen oder Aufzulanlagen errichtet werden. Ebenerdige Zugänge zu Häusern dürften vor allem unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen in den meisten Fällen nicht geeignet sein oder nur mit hohen Kosten errichtet werden können.

Eine verbindliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen in der Landesbauordnung ist gerade für die bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik nicht zweckdienlich. Der tatsächliche Bedarf muss zunächst ermittelt werden, bevor einfach eine starre Quote festgelegt wird. Nicht an allen Standorten werden rollstuhlgerechte Wohnungen gebraucht oder sind ratsam. Hier müsste auch die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs mit einbezogen werden. Andererseits wird es Quartiere geben, in denen eine höhere Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen festgestellt werden kann.

2. Aufzuganlagen

Wir begrüßen die Neuregelung in § 6 Abs. 13 BauO-N. Dass die Errichtung von Aufzügen bis ins oberste Geschoss an bestehenden Gebäuden ermöglicht wird, ist nicht nur eine Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen, sondern wird heutzutage von vielen Bewohnern gewünscht. Auch wird durch die Aufnahme in die Bauordnung klargestellt, dass anders als in Berlin entsprechende Milieuschutzsatzungen den Einbau von Aufzuganlagen nicht verhindern können.

Da es ohnehin der Baupraxis entspricht und es inzwischen dem Standard gehört, Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m mit Aufzügen auszustatten, halten wir allerdings die verpflichtende Regelung in § 37 Abs. 7 BauO-N nicht für erforderlich, wonach statt bisher fünf nun bereits ab mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl vorhanden sein müssen. Entsprechende Verschärfungen sollten - wenn überhaupt - für neu errichtete Gebäude, nicht aber für den Ausbau im Bestand gelten. In diesem Zusammenhang sei auch auf zulässige Mietsteigerungen durch Modernisierungsmieterhöhungen und anfallende Betriebskosten hingewiesen. Die Verpflichtung, Aufzuganlagen bereits ab mehr als drei oberirdischen Geschossen einzurichten einerseits und eine Tiefe der Aufzugskabinen von 2,10 Meter zu verlangen andererseits, wird zu einer Verteuerung der Baukosten um bis zu 7 Prozent führen. Dabei sind die Maße insbesondere für den Krankentransport nicht erforderlich, weil Patienten in der Regel im Sitzen transportiert werden.

3. Stellplatznachweis

Über notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze sollen gem. § 50 Bau-N künftig ausschließlich die Stadträte durch Satzung entscheiden, weil die Frage, wie viele Stellplätze und Fahrradabstellplätze für ein Gebäude notwendig sind, maßgeblich von der städtebaulichen Konzeption und der örtlichen Verkehrsplanung sowie der ÖPNV-Infrastruktur beeinflusst wird. Mit dieser Aufgabe seien die Bauaufsichtsbehörden oft überfordert und würden deshalb auf noch bekannte Richtzahlen zurückgreifen, die der Situation häufig nicht in der gebotenen Weise gerecht werde.

Zu glauben, dass die Stadträte als kommunaler Satzungsgeber zukünftig auf die Ermächtigung zum Erlass einer Stellplatzsatzung verzichten werden, um einen Beitrag für bezahlbares Wohnen in der Stadt zu leisten,

ist naiv. Die Kommunen werden nicht auf diese wichtige Einnahmequelle verzichten. Selbst bei der Grundsteuer, die nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter betrifft, werden die Hebesätze ständig erhöht – vor allem in Nordrhein-Westfalen. Trotz angespannter Wohnungsmärkte, die nicht durch die Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzen, sondern nur durch den Bau neuer Wohnungen entlastet werden können, werden Grundstücke zu hohen Preisen verkauft. Zudem werden die kommunalen Spitzenverbände den Städten und Gemeinden entsprechende Mustersatzungen zur Beschlussfassung ausarbeiten.

Dass Eigentümer nun auch Fahrradstellplätze zur Verfügung stellen sollen, ist in diesem Kontext sehr kontraproduktiv, da auch hier die Gemeinden wieder eine Geldabgabe vom Verpflichteten verlangen werden. Darüber hinaus ist die Schaffung von zusätzlichen Fahrradstellplätzen in der Regel nicht notwendig, wenn in entsprechender Zahl Abstellplätze für Autos geschaffen werden. In der Regel können die Fahrräder entweder in die Abstellmöglichkeit, die zur Wohnung gehört (Keller), oder in die Garage verbracht werden.

Vertretbar wäre, dass in Innenstadtlagen der Nachweis von Fahrradstellplätzen alternativ zu KfZ-Stellplätzen ausreicht.

4. Abfallanlagen

Begrüßenswert ist § 46 Abs. 2 BauO-N, wonach vorhandene Abfallschächte zwar grundsätzlich nicht betrieben werden dürfen, aber der Betrieb von Abfallschächten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift betrieben werden, widerruflich unter der Voraussetzung genehmigt werden kann, dass der Betreiber den sicheren und störungsfreien Betrieb und eine wirksame Abfalltrennung ständig überwacht und dies dokumentiert. Den Bauaufsichtsbehörden sind diese Aufzeichnungen auf Verlangen vorzulegen. Eine wirksame Abfalltrennung ständig zu überwachen und zu dokumentieren, ist keine Aufgabe der bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehr und sollte entfernt werden. Uns ist bekannt, dass noch einige größere Wohnungseigentümergeinschaften Müllabwurfanlagen genehmigt betreiben. Die betroffenen Häuser haben rund 1 Million Euro investiert, nur um die schriftlichen Vorgaben im Sinne des Brandschutzes seitens des örtlichen Bauaufsichtsamtes zu erfüllen. Die positive Wirk-Funktionsprüfung vom TÜV sowie eine Bestätigung des Brandschutzsachverständigen für die ordnungsgemäße Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sind vorgelegt worden. Zudem werden die Bewohner, selbstnutzende Eigentümer wie Mieter, über das richtige Befüllen im Sinne einer effektiven Mülltrennung regelmäßig informiert. Darüber hinaus sind Dienstleister beauftragt, die richtige Befüllung der Mülltonnen zu kontrollieren. Seitens der Politik wird häufig vorgeworfen, dass Wohnungseigentümergeinschaften im Gegensatz zu Wohnungsgesellschaften nicht

ausreichend in die Instandsetzung und Modernisierung investieren. Hier gehen Wohnungseigentümergeinschaften mit gutem Beispiel voran und müssten unter Umständen bald feststellen, dass sie trotz der Beachtung der Vorgaben des Bauaufsichtsamtes eine Fehlinvestition getroffen hätten.

Davon abgesehen sollte grundsätzlich über den Betrieb von Abfallschächten nachgedacht werden. Die bisher in § 46 BauO bis zur Stilllegung bestehender Abfallschächte im Sinne des Brandschutzes verlangten Voraussetzungen sind für den Betrieb von Abfallschächten völlig ausreichend. Gerade in Hochhäusern mit mehr als 60 m Höhe ist das Verbot der Abfallentsorgung über die Abfallschächte nicht geeignet. Der Bau von Hochhäusern wird gerade in angespannten Wohnungsmärkten zunehmen, die keine ausreichenden Flächen für Alternativbauvorhaben zur Verfügung haben. Der Bestandsschutz für vorhandene Abfallschächte sollte zumindest weiter bestehen bleiben, sofern die Voraussetzungen nach § 46 Absätze 2 bis 5 BauO der noch gültigen Fassung eingehalten werden.

5. Freistellungsverfahren

Bauherren mit mittleren und kleinen Einkommen werden zunehmend Probleme haben, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Grund dafür ist u. a. auch die vorgesehene Abschaffung des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO NRW. Danach konnte der Bauherr im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, wenn die Erschließung gesichert ist, bereits mit der Bautätigkeit beginnen, wenn er die Baumaßnahme anzeigte und die Bauunterlagen einreichte. Für die Errichtung und die Änderung einer baulichen Anlage war keine Baugenehmigung erforderlich.

Nach der beschlossenen Bauordnungs-Novellierung soll sich diese bewährte Vorgehensweise ändern. Bisher ist es ein großer zeitlicher Vorteil, dass keine Baugenehmigung für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im oben beschriebenen Fall eingeholt werden musste. Die Bearbeitungszeit von Bauanträgen, die sechs bis acht Monate dauert, ist ein großes Ärgernis für jeden Investor von Wohnungsbauprojekten. Vor allem vor dem Hintergrund, dass akut 120.000 Wohnungen in NRW fehlen, sind die derzeitigen Bearbeitungszeiten nicht tolerabel. Allerdings sind diese Verzögerungen „hausgemacht“. In der Gesetzesbegründung zur Novellierung der Bauordnung wird die Abschaffung des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO damit begründet, dass die Reduzierung von Genehmigungsverfahren einen deutlichen Personalabbau in den Bauaufsichtsbehörden zur Folge gehabt habe. Heute seien zum Teil die personellen Ressourcen zur zeitnahen Beseitigung von Rechtsverstößen nicht mehr vorhanden. Zum Teil würde die gesetzliche Anforderung, wonach die Bauaufsichtsbehörden ausreichend mit Personen zu besetzen sind, die aufgrund einer

qualifizierten Ausbildung vor allem die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben, nicht mehr erfüllt. Diese Entwicklung würde dem Ziel eines wirkungsvollen Verbraucherschutzes als Bestandteil der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit zuwider laufen; wobei Verbraucherschutz nicht in den Schutzzweck des Gesetzes fällt.

Nach diesseitiger Auffassung leidet aber nicht nur die Bauüberwachung, sondern auch insgesamt das Genehmigungsverfahren an den fehlenden personellen Ressourcen, weil nach Einreichung der Bauanträge zunächst eine erhebliche Zeit der Vorprüfung vergeht. Werden Fehler/Probleme gefunden, so werden diese oftmals erst auf Nachfrage oder nach mehreren Monaten mitgeteilt. Dies gilt auch für möglicherweise fehlende Unterlagen und Berechnungen. Nicht selten sind hier Baugenehmigungsverfahren, insbesondere bei größeren Projekten, bekannt, die sich über einen Zeitraum von 3 Jahren hinziehen, weil von der Bescheinigung der Asbestfreiheit der abzureißenden Immobilie bis zu komplexen statischen Berechnungen von dem Bauherren diverse Unterlagen gefordert werden, die noch im Laufe des Genehmigungsverfahrens angefordert werden. In dieser Zeit laufen aber die Finanzierungskosten für das Grundstück. Dies stellt ebenfalls einen Grund dar, warum von den privaten Immobilieneigentümern nicht so stark gebaut wird.

Solange die Bauordnungsämter personell unterbesetzt sind, können wir nur vor einer Abschaffung des Freistellungsverfahrens warnen, zumal eine neue und abermals komplexere Bauordnung zusätzliche Personalressourcen kostet.

6. „Schwarzbauten“

Besonders hervor zu heben ist, dass § 61 Abs. 7 BauO-N Fälle von sog. Schwarzbauten im Außenbereich im Blick hat. Wohnhäuser, die vor dem Jahr 1960 ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, bei denen die Nutzung seitdem nicht geändert wurde oder ein Umbau stattgefunden hat, die Bauaufsichtsbehörden seit mindestens zehn Jahren Kenntnis von der Rechtswidrigkeit der baulichen Anlage haben und von dieser keine Gefahr für Leben oder Gesundheit ausgeht, können geduldet werden. Damit können Unsicherheiten, die für betroffene Eigentümer von existenzieller Bedeutung sind, mithilfe der Stichtagsregelung begegnet werden. Allerdings würden wir ergänzend vorschlagen, dass die Bauaufsichtsbehörden diese Bauten auch dulden können, wenn sie Kenntnis von der Baurechtswidrigkeit hätten haben können. Wir gehen von dem Prinzip der Einheit der Verwaltung aus. Sofern ein Eigentümer zu sämtlichen Gebühren und Abgaben wegen seinem Grundstück und seinem Haus von der Kommune seit je her in Anspruch genommen worden ist, muss dies ebenfalls bei einem möglichen Abriss mit Berücksichtigung finden. Zumindest sollte es bei der

jetzt vorgesehenen strengen Vorgabe an die Kenntnis der Behörde auch ein gebundenes Ermessen zur Akzeptanz des Bauwerks geben.

7. Weitere Vorschriften

a.

Die Verlängerung der Geltungsdauer eines Vorbescheides von zwei auf drei Jahre gem. § 71 Abs. 1 BauO-N ist sinnvoll.

b.

Die im § 77 Abs. 4 BauO-N normierte Aufbewahrungspflicht von Bauakten durch den Bauherrn bzw. Eigentümer sollte unabhängig von einer gesetzlichen Regelung eine Selbstverständlichkeit sein.

c.

Sinnvoll ist, dass in § 2 Abs. 5 BauO-N ein sogenanntes Staffelgeschoss dahingehend definiert wird, dass es als oberstes Geschoss nur dann ein Vollgeschoss ist, wenn es eine Höhe von mindestens 2,30 m hat oder mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt. Dies bedeutet, dass Staffelgeschosse „frei“ auf den darunterliegenden Geschossen platziert werden können und mehr allseits einen Meter hinter deren Wände zurücktreten müssen.

d.

Eine sog. Prüfstatik wird für jedes Gebäude Pflicht, unabhängig von seiner Größe, statischen Komplexität oder Höhe. Ein solcher Nachweis kann 1.000 bis 5.000 Euro kosten. Begründet wird diese Änderung damit, dass auch bei Einfamilienhäusern, die derzeit noch von einer solchen Prüfstatik befreit sind, komplexe Bauten errichtet würden, die statisch anspruchsvoll seien. Dies dürfte aber sicherlich erst bei einer zunehmenden Größe des Hauses der Fall sein. Bei normalen Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern stellt die Forderung nach einer sog. Prüfstatik eine reine Baukostenerhöhung ohne messbaren Sicherheitsgewinn für den Bauherrn dar.

e.

Die Notwendigkeit von Sachverständigenbescheinigungen auch bei Wohngebäuden geringer Höhe mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 68 BauO-N halten wir nicht für erforderlich. Warum dies nunmehr bei Ein- und Zweifamilienhäusern eingefordert wird, ist nicht

nachvollziehbar. Dass diese baulichen Anlagen konstruktiv schwieriger sein sollen als große Wohngebäude sehen wir nicht. Es fehlt jegliche empirische Ermittlung zu Schäden an diesen kleinen Gebäuden durch fehlende Sachverständigenbescheinigungen.

f.

Die Pflicht gem. § 48 Abs. 5 BauO-N, Abstellräume in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen für Kinderwagen und Fahrräder und vor allem für Rollstühle in ausreichender Größe herzustellen, wird in der Praxis auf Hürden stoßen. Entsprechende Räumlichkeiten werden auf Grund der zur Verfügung stehenden Flächen in der Regel nur in den Kellergeschossen oder oberirdisch möglich sein. Die Errichtung von Rampen dürfte nicht möglich sein. Die Erschließung durch eine Aufzugsanlage wird nicht wirtschaftlich sein. Hier könnte an der „Soll-Vorschrift“ festgehalten werden.

g.

Die Abstandsflächenregelungen dienen vor allem dem nachbarrechtlichen Schutz. Bei der Ersetzung von Bestandsgebäuden durch Neubauten sollte gleichwohl berücksichtigt werden, dass nicht die heute gültigen Abstandsflächenregelungen zum Zuge kommen sollten. Andernfalls könnte ein Investor Abstand von der Ersetzung durch einen Neubau nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer