

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/57

A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/493

in Verbindung mit

„Vernunft statt Vergangenheit: Finger weg von der neuen Landesbauordnung“

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/512

Düsseldorf, 02.11.2017

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).

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung DR 17/493

Seit dem Jahr 2000 sind die Baukosten um mehr als 40 Prozent gestiegen. Die auf Bundesebene eingesetzte Baukostensenkungskommission hat den Staat als Hauptkostentreiber identifiziert und Ende 2015 im Rahmen ihres Endberichts die Rücknahme und Eindämmung ordnungsrechtlicher Auflagen empfohlen. Bei der Novellierung der Landesbauordnung i.d.F. 2016 wurde trotz der Erkenntnisse aus der Arbeit der Baukostensenkungskommission und der breiten Zustimmung aus Fachwelt und Politik in Nordrhein-Westfalen der übliche Weg beschritten: mehr Auflagen, mehr Komplexität, mehr Kosten.

Neu hinzu kamen erhöhte Anforderungen im Bereich Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit, die ab 2018 in Kraft treten sollten. Zusätzlich zur grundsätzlichen Kritik an starren Auflagen ergab sich für die bauende Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ab Januar 2017 das Problem der Planungsunsicherheit, da technische Baubestimmungen und damit die Definition der Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerichte Wohnungen noch fehlten. Eine Umfrage unter den Mitgliedern des BFW Nordrhein-Westfalen aus Sommer 2017 ergab, dass sich rund 15.000 Wohneinheiten im Planungsstillstand befanden. Planungsstillstand bedeutet nicht nur verzögerte Fertigstellung von Wohnungen, sondern auch weitere Kostenzuschläge bei Vermietung und Verkauf.

Bereits aufgrund dieser vorab geschilderten Gesichtspunkte begrüßt der BFW Nordrhein-Westfalen das Moratorium zur Landesbauordnung. Wegen weiterer Kritikpunkte an der Landesbauordnung i.d.F. 2016 wird auf zurückliegende Stellungnahmen zur Novellierung der Landesbauordnung verwiesen. Das Moratorium ist aus Sicht der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kein Rückschritt, sondern die Chance und dringende Notwendigkeit, kostenauslösende Auflagen im Wohnungsbau auf ihre Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit zu prüfen.

Bezahlbarer Wohnungsneubau, ob für niedrige oder mittlere Einkommensklassen, braucht neben ‚harten Fakten‘ wie bezahlbarem Bauland auch gesetzliche Rahmenbedingungen, die bezahlbares Bauen ermöglichen. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf wird der Weg hierfür frei gemacht.

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD, DR 17/512

„Vernunft statt Vergangenheit: Finger weg von der neuen Landesbauordnung“

Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahmen des Verbands während des Gesetzgebungsverfahrens zur Landesbauordnung i.d.F. 2016. Der BFW Nordrhein-Westfalen als Verband mit besonders ausgeprägter Wohnungsbaukompetenz in allen Segmenten und Preisklassen betrachtet die wesentlichen Neuerungen in der Landesbauordnung i. d. F. 2016 bis heute nicht als überzeugend, sondern als Bremse für bezahlbaren Wohnungsneubau.

Es wird hier nur zu zwei im Antrag benannten Punkten noch einmal Stellung bezogen:

1. Die UN-Behindertenrechtskonvention enthält 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. Der BFW Nordrhein-Westfalen vertritt weiterhin die Auffassung, dass eine landesweit einheitlich geltende Quote für barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungsbau nicht die damit angestrebten Ziele erreicht, die Zielgruppe verfehlt und in keinsten Weise den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahrt.

2. Das Freistellungsverfahren wurde und wird derzeit insbesondere bei größeren zusammenhängenden Projekten von Kommunen selbst empfohlen. Grund sind meist vorangegangene lange Bebauungsplanverfahren. Der Bau soll in diesen Fällen nicht durch Baugenehmigungsverfahren weiter in die Länge gezogen werden.

Praxisfall Köln: Ein Projekt mit 4 Mehrfamilienhäusern (31 WE), 16 Einfamilienhäusern, einem Förderbau und einer Kindertagesstätte wird in Köln-Dellbrück über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus 08.2016 realisiert. Förderbau und Kita wurden bereits an einen Investor veräußert, welcher selbst eine Freistellung für den Förderbau anstrebt. Auf Wunsch der Stadt Köln wurden Freistellungsanträge für die Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus im November 2016 und für die 3 übrigen Mehrfamilienhäuser im Januar 2017 eingereicht.

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
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