

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/689

A20, A02



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme

BFV Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

zum Gesetzesentwurf der Landesregierung
Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

Düsseldorf, 09.08.2023

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen bedankt sich ausdrücklich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die im Prozess befindliche Transformation des Wohnungs- und Gebäudesektors und die Anpassung des Wohnungsbestands an die europäischen und nationalen Klimaschutzziele ist eine äußerst komplexe Herausforderung, die nicht nur finanziell, sondern auch (bau-)technisch bewältigt werden muss. Insofern begrüßt der BFW NRW die kontinuierliche Anpassung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen.

Die für die mittelständischen Bauträger und Bestandshalter relevanten Änderungen sehen zum überwiegenden Teil sehr zu begrüßende Erleichterungen beim Bauen und Modernisieren von Immobilien vor, so dass im Folgenden nur auf Änderungen eingegangen wird, bei denen aus Sicht der Mitgliedsunternehmen noch Raum für Anpassungen besteht.

Zum Gesetzesentwurf

Abstandsflächen

§ 6 Absatz 8 Nr. 6 definiert für Wärmepumpen und Einhausungen die Höhe auf bis zu 2 Meter und die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze auf bis zu 3 Meter.

Die Privilegierung von Wärmepumpen (kein Abstandserfordernis) ist nun zwar gegeben, jedoch durch Maximalmaße begrenzt. Aus der Begründung zum Gesetzesentwurf geht hervor, dass große Anlagen weiterhin von der Privilegierung ausgeschlossen bleiben sollen.

Die Begründung ist nachvollziehbar, sofern mit Abstandsflächen verhindert werden soll, dass Gebäude unkontrolliert so nahe an das Grundstück des Nachbarn gebaut werden, dass dessen Grundstück und darauf stehende Gebäude übermäßig beschattet und optisch eingeengt werden.

Im Wohnungsneubau, insbesondere im Neubau von Wohnquartieren, werden zentrale Quartiers-Wärmepumpe errichtet, die eine Höhe von 2 Metern oftmals nur geringfügig, z.B. um 0,3 Meter, überschreiten. Damit werden auch bei Inkrafttreten des jetzigen Gesetzesentwurfs Abstandsflächen ausgelöst, die verhindern, dass Wärmepumpen innerhalb fremder Abstandsflächen (bspw. die der dazugehörigen Heizzentralen) stehen. Das würde in der Praxis bedeuten, dass die Außeneinheiten der Wärmepumpen neben den Heizzentralen durch die entstehenden Abstandsflächen mindestens 6 Meter entfernt stehen müssten (3m Abstandsfläche der HZ + 3m zusätzliche Abstandsfläche der WP).

Alternativ müsste man die zentralen Außengeräte künstlich im Gelände „tieferlegen“. Beides ist aufwendig und führt zu keinem besseren Ergebnis, als wenn keine Abstandsfläche zu beachten wäre.

Geht man zurück zu Sinn und Zweck von Abstandsflächen als Schutz vor Verschattung und optischer Einengung dürfte dieser Schutzzweck im Falle von benachbarten technischen Komponenten zu vernachlässigen sein bzw. keinerlei Relevanz haben.

Es wird daher angeregt, den Gesetzesentwurf in § 6 Absatz 8 insofern zu ergänzen, dass im Zusammenhang mit der Errichtung von Quartiersheizzentralen einander bedingende technische Funktionseinheiten wechselseitig bzw. untereinander keine Abstandsflächen auslösen ODER im Gesetzesentwurf wird die maximale Höhe von 2 m auf 2,50 m erhöht.

Begrünungsgebot

§ 8 Absatz 1

Der BFW NRW unterstützt das Ansinnen des Gesetzgebers, die sogenannten Schottergärten und Kunstrasen für die Gestaltung von Grünflächen nicht mehr zuzulassen. Es entspricht ohnehin der Praxis der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht bebaute Flächen im Quartier zur Begrünung zu nutzen.

Nicht nachvollziehbar ist, weshalb beim Nichtvorhandensein oder nur eingeschränktem Vorhandensein nicht überbauter Flächen ein Substitut erfolgen soll durch Begrünung der baulichen Anlagen.

Bedenklich erscheint in dem Zusammenhang, nach welchen Kriterien entschieden wird, ob

1. die verbleibende begrünbare Fläche als „nur sehr eingeschränkt“ eingestuft wird und
2. ab wann die Maßnahme wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Bei Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird man vor allem auf Folgekosten abstellen müssen, welche in der Regel durch die Mieterschaft zu tragen sind. Welche Rolle spielen dann die Miethöhe und andere zu erhebende Nebenkosten, deren Höhe jährlich steigt?

Bauen in Deutschland ist schon jetzt durch rechtliche Regulierungen sehr komplex, zeitaufwendig und teuer. Der anhaltende Sinkflug des Wohnungsneubaus spiegelt das Ergebnis dieser Überregulierung wider. Der Anstieg der Zinsen hat die Überregulierung lediglich deutlich gemacht und ist nur teilweise ursächlich für Baustopps. Vor diesem Hintergrund muss die Frage gestellt werden, ob die im Einzelfall verpflichtende vertikale Begrünung eines Gebäudes unverzichtbar ist zugunsten des Klimaschutzes und damit alle etwaigen in Kauf zu nehmenden Nachteile aufwiegt oder dies weiterhin der Entscheidung des Bauherrn überlassen bleiben sollte.

Nicht berücksichtigt wird seitens des Gesetzgebers im Gesetzesentwurf die Umgebung eines Gebäudes, wenn keine ausreichende Grünfläche auf dem zu bebauenden Grundstück verbleibt. Ebenso wie im Falle von Spielplätzen (vgl. § 8 Abs. 4) sollte hier die Mikrolage mitbetrachtet werden und bei ausreichend vorhandenen Gartenflächen in unmittelbarer Nähe ein Substitut durch vertikale Gebäudebegrünung entfallen.

Vorgesehen ist schließlich der Ausnahmetatbestand, wenn Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung eine Begrünung nicht zulassen. Dies dürfte jedoch fast nie der Fall sein, wenn die Begrünung der Fassade von vorneherein mitgeplant wird bzw. eine entsprechende Planung von der Baubehörde abverlangt wird.

Der BFW NRW ist überzeugt, dass eine qualitativ hochwertige Begrünung im Sinne von Klima- und Artenschutz auf nicht bebauten Flächen sinnvoll und in den meisten Bauprojekten auch realisierbar ist. Sofern keine Flächen vorhanden sind, sollte jedoch auch weiterhin von der Verpflichtung zur Begrünung von Gebäuden abgesehen werden, da dies viele Unwägbarkeiten mit sich bringt und das

Baugenehmigungsverfahren einmal mehr verkompliziert, die Wohnkosten verteuert und im ungünstigsten Falle auch das Genehmigungsverfahren zeitlich verlängert.

Solaranlagen

§ 42 a

Die mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft prüft sowohl im Wohnungsneubau als auch in der Bestandsmodernisierung standardmäßig die Einsetzbarkeit von Photovoltaik, meist in Kombination mit regenerativen Heizsystemen. Die bisherige Praxis zeigt: PV-Technik kommt immer dann nicht zum Tragen, wenn sie wirtschaftlich nicht darstellbar ist oder für das Unternehmen steuerrechtliche Nachteile zu befürchten sind. Im Übrigen gehören PV-Anlagen zum Standard moderner Energie- und Heizkonzepte im Wohnungsneubau.

Mit Blick auf die wenigen, aber starken Hemmnisse in der Praxis begrüßt der BFW NRW, dass bei der geplanten schrittweisen Einführung einer Solaranlagen-Pflicht zur Stromerzeugung entsprechende Ausnahmetatbestände geschaffen werden bzw. die Pflicht zur Umsetzung entfällt.

Gleichwohl scheint die Einführung einer Solarpflicht nicht angebracht. Die Statistiken zeigen, dass die Zahl der PV-Anlagen im Gebäudesektor kontinuierlich steigt und dieser Trend anhält. Laut einer Meldung des Statistischen Bundesamts (Destatis) von Juni 2023, waren im März 2023 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 2,6 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von insgesamt rund 70 600 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahresmonat um 16 % zu. Erfasst sind nicht kleinere Anlagen, wie etwa die sogenannten Balkonkraftwerke. Der Bundesverband Solarwirtschaft teilte im gleichen Zeitraum mit, dass das Interesse an Photovoltaik-Anlagen ungebrochen ist. Neben einem steigenden Bewusstsein für Klimaschutz sind sicher auch steigende Energiepreise und die im Bestand einsetzende Umrüstung von fossilen Heizsystemen auf erneuerbare Energien auslösend für den anhaltenden Trend.

Auf europäischer als auch nationaler Ebene werden mit der EU-Gebäuderichtlinie Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) absehbar Regelungen auf den Gebäudesektor zukommen, der zusätzlichen Druck auf Immobilieneigentümer ausüben wird, den Einsatz von Photovoltaik zu prüfen. Aktuell setzen zudem Förderprogramme zusätzliche Investitionsanreize und entlasten Eigentümer finanziell. Mit einer bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zum Einsatz von Photovoltaik dürfte die Förderung enden. Die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage wird dann sicher anders bewertet werden müssen.

Aus Sicht des BFW NRW sollten daher vor Einführung einer Solarpflicht vor allem die steuerrechtlichen Hemmnisse wie beim Mieterstrom vollständig ausgeräumt werden. Es braucht dann auch nicht den Anlass der Dachhauerneuerung im Bestand, der im Gesetzesentwurf die Pflicht zur Installation einer PV-Anlage auslöst.

BFW NORDRHEIN-WESTFALEN – DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehener Experte für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen. Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In den Metropolregionen erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 Prozent mit steigender Tendenz. Das Entwickeln, Bauen und Verwalten von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer mittelständischen Unternehmensstruktur.

Die Vielfalt der Tätigkeiten, schrumpfende und wachsende Märkte eng nebeneinander, die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und deren Besonderheiten kennen und nutzen. Für Menschen, die mit Vision und Leidenschaft langfristig die gebaute Umwelt prägen. Oft auch Familienunternehmen, die sich der Verantwortung für ihren Erfolg, die Region und deren Menschen bewusst sind.

GESCHÄFTSSTELLE NRW

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf

Tel.: 0211- 93655408
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden, Vorsitzender
Daniel Wylenga
Achim Feldmann
Anett Barsch
Dirk Lindner
Nisse Nesseler
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Andreas Schettler