



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

An die
Präsidentin 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: info@haus-und-grund-nrw.de

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

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 30. September 2016

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 16/12119 „Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauONRW)“

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 25. Oktober 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
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.

Ihren mit Schreiben vom 13. Juli 2016 übersandten Fragenkatalog zum oben näher bezeichneten Antrag beantworten wir wie folgt:

1. Wie sehen Sie Verbesserungen, wo Verschlechterungen im neuen Entwurf der BauO NRW gegenüber der geltenden Fassung?

a.

Wir begrüßen ausdrücklich die Neuregelung in § 6 Abs. 13 im Gesetzentwurf zur Novellierung der Bauordnung (EBauO). 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

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

wird heutzutage von Bewohnern vorausgesetzt. Auch wird durch die Aufnahme in die Bauordnung klargestellt, dass anders als in Berlin entsprechende Milieuschutzsatzungen den Einbau von Aufzuganlagen nicht verhindern können.

b.

Sinnvoll ist, dass in § 2 Abs. 6 EBauO erstmals 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.

c.

Besonders hervor zu heben ist, dass der Entwurf in § 61 Abs. 7 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.

d.

Die Verlängerung der Geltungsdauer eines Vorbescheides von zwei auf drei Jahre gem. § 71 Abs. 1 EBauO ist sinnvoll. Die in § 75 EBauO als Absatz 5 neu eingefügte Beteiligung der angrenzenden Eigentümer und der Öffentlichkeit bei der Errichtung von Störfallbetrieben betrachten wir als wichtig. Die Einschränkung der Befugnis der Behörden gem. § 87 Abs. 1 Nr. 3 EBauO örtliche Bauvorschriften zu Kinderspielflächen im Sinne von § 9 Abs. 2 zu erlassen, begrüßen wir. In der Tat sollen die Nutzer selbst darüber entscheiden, ob und welche Spielgeräte von ihnen bereitgestellt und damit auch instand gehalten werden.

e.

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

f.

Die Notwendigkeit von Sachverständigenbescheinigungen auch bei Wohngebäuden geringer Höhe mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 68 EBauO 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. Positiv ist lediglich, dass die Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger nicht mehr bei der Antragstellung, sondern spätestens bei Baubeginn eingereicht werden müssen. Das Entfallen der Pflicht, die von den Sachverständigen geprüften bautechnischen Nachweise der Bauaufsichtsbehörde einzureichen, ist sinnvoll.

g.

Unbefriedigend sind die Ansätze zu den brandschutzrechtlichen Problemen bei der Durchbrechung von Etagen. So wäre es im hohen Maße wünschenswert, wenn § 46 Abs. 2 EBauO dahin gehend ergänzt wird, dass Bauordnungsämter im Einzelfall eine Duldung des Betriebs von Abfallschächten aussprechen können, sofern brandschutzrechtliche Vorgaben der Bauaufsichtsbehörde umgesetzt 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 müssen unter Umständen bald feststellen, dass sie trotz der Beachtung der Vorgaben des Bauaufsichtsamtes eine völlige 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 zumutbar. Der Bau von Hochhäusern wird gerade in angespannten Wohnungsmärkten zunehmen, die keine ausreichenden Flächen für Alternativbauvorhaben zur Verfügung haben. Selbst NRW-Bauminister Groschek bringt häufig die Notwendigkeit von „vertikalen Dörfern“ ins Gespräch. Der Bestandsschutz für vorhandene Abfallschächte sollte zumindest weiter bestehen bleiben, sofern die Voraussetzungen nach § 46 Absätze 2 bis 5 BauO a. F. eingehalten werden.

h.

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 die verpflichtende Regelung in § 37 Abs. 6 EBauO 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.

2. Wie wirkt sich der Wegfall des bisherigen § 67 BauO NRW (genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze, Garagen) aus?

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 Baumaßname anzeigte und die Bauunterlagen einreichte. Für die Errichtung und die Änderung einer baulichen Anlage war keine Baugenehmigung erforderlich.

Nach dem Gesetzentwurf 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.

3. Glauben Sie, dass der Entwurf grundsätzlich dazu beiträgt, unnötige Bürokratie abzubauen?

Der Gesetzentwurf trägt nicht zum Abbau von unnötiger Bürokratie bei, sondern ganz im Gegenteil. Zu der Abschaffung des Freistellungsverfahrens haben wir unter Ziffer 2 ausführlich Stellung genommen.

4. Welche Verfahrensvereinfachungen vermissen Sie in dem Gesetzentwurf zur Novelle der Landesbauordnung?

Neben den in den anderen Fragen angesprochenen Kritikpunkten ist bei der Durchbrechung von Geschossen Nachholbedarf. Das betrifft z. B. Aufzuganlagen oder auch Abfallschächte, die nach wie vor betrieben werden. Sämtliche zuvor dargestellten Aspekte drang insgesamt zu einer Verkomplizierung des Baugenehmigungsverfahrens und einer Verbreiterung der Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden bei. Die Genehmigungsverfahren werden sich damit deutlich in die Länge ziehen, was insgesamt der Bautätigkeit abträglich ist.

5. Sind Sie der Auffassung, dass der Entwurf dazu beiträgt, kostengünstiger zu bauen?

Der Entwurf trägt dazu bei, dass das Bauen noch kostenintensiver wird. Die Novellierung der Bauordnung wurde nicht genutzt, um einen wirklichen Beitrag für bezahlbares Wohnen, sowohl für Eigentümer als auch für Mieter, zu leisten. Die Regulierungen der Bauordnung werden zukünftig einen großen Anteil steigenden Baukosten haben.

a.

Allein die Verpflichtung, Aufzuganlagen bereits ab mehr als drei oberirdischen Geschossen einzurichten einerseits und eine Tiefe der Aufzugkabinen 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.

b.

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.

c.

Zudem bremsen fehlende Grundstücke, hohe Grundstückspreise oder auch die nicht differenziert z.B. an der Höhe des Kaufpreises orientierte Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 Prozent die Investitionsbereitschaft im konkreten Wohnungsbau. Hinzu kommen höhere Material- und Arbeitskosten. Die Baupreise sind seit 2005 in NRW um 21,8 Prozent gestiegen. Baunebenkosten, insbesondere Planungskosten, die zwischen 15 und 20 Prozent eines Bauvorhabens ausmachen können, sind ebenfalls gestiegen. Bedingt durch die Novellierungen der HOAI im Jahr 2009 und im Juli 2013 ist ein deutlicher Anstieg der Erzeugerpreisindizes für Architektur- und Ingenieurdienstleistungen zu verzeichnen. Die Erhöhung der beiden Dienstleistungen hat unmittelbaren Einfluss auf die Neubaukosten, aber auch auf wesentliche bauliche Veränderungen im Bestand, bei denen häufig Architekten und Ingenieure eingebunden sind.

Mittelbar wirkt sich der Anstieg der Kosten für Bauleistungen auch auf die Höhe von Mieten aus, da höhere Herstellungskosten durch eine höhere Anfangsmiete kompensiert werden müssen, um die Renditevorstellungen von Investoren auf dem gleichen Niveau zu erfüllen; vorausgesetzt, am lokalen Markt sind höhere Mieten im Gefolge gestiegener Baukosten durchsetzbar. Eine fach- und sachgerechte Planung ist nicht nur Voraussetzung für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens, sondern auch ausschlaggebend dafür, dass beispielsweise Baukosten auf das notwendige Maß verringert werden. Viele Gutachten sind erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens herzustellen oder technische Anlagen auf die baulichen Voraussetzungen und Anforderungen abzustimmen. Überdies wird die Höhe der späteren Betriebskosten bereits in der Planungsphase weitgehend festgelegt und kann nachträglich nur noch in engen Grenzen oder nicht mehr angepasst werden.

Ein Teil der Kostensteigerungen ist nicht nur auf die allgemeine Preisentwicklung oder eine Erhöhung der Nachfrage zurückzuführen, sondern hängt auch mit politischen Entscheidungen zusammen. Für sich genommen sind diese Entscheidungen sachlich begründet und gut nachvollziehbar. In der Summe muss kritisch hinterfragt werden, ob dadurch womöglich ein Kostenniveau erreicht wird, das die Belastungsgrenze überschreitet und somit die Investitionsabsicht hemmt. Auf jeden Fall widerspricht die Implementierung von komplizierten Bauvorschriften und Verursachung Baukostensteigerungen gegen das ausgerufene Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

6. Lassen sich mit dem Entwurf die Grundsätze des flächen- und ressourcenschonenden Bauens gut umsetzen? Lassen sich hier noch Verbesserungen denken? Welche?

Bei jedem Bauvorhaben sind nicht nur bauordnungsrechtliche, sondern auch bauplanungsrechtliche Vorgaben zu beachten, insofern sehen wir die Grundsätze des flächenschonenden Bauens als nicht verletzt an. Durch die Möglichkeit, den Werkstoff Holz beim Bauen zu verwenden, wird ein nachwachsender Rohstoff gefördert, der letztendlich Ressourcen schonen kann. Zwar besteht die Möglichkeit, dass der Flächenverbrauch dadurch reduziert wird, dass zukünftig von den örtlichen Gemeinden weniger Stellplätze gefordert werden. Dies wird jedoch dadurch kompensiert, dass verpflichtend für jedes Bauvorhaben Fahrradstellplätze und Abstellplätze für Kinderwagen zu errichten sind, die oftmals auf aus Kostengründen oberirdisch errichtet werden dürften.

7. Welche Position haben Sie zu den Abstandsflächenregelungen, die bei Ersetzung von Bestandsgebäuden durch Neubauten greifen sollen?

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.

8. Wie stehen Sie zu den Vorschriften zum barrierefreien Bauen? Haben Sie andere Vorschläge und wie begründen Sie die ggfs.?

a.

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 EBauO wird eine rollstuhlgerechte Wohnung bereits bei mehr als sechs 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 Aufzuganlagen 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.

b.

Die Pflicht gem. § 48 Abs. 5 EBauO, 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 unüberwindbare 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 Aufzuganlage wird nicht wirtschaftlich sein. Hier appellieren wir an den Gesetzgeber, an der „Soll-Vorschrift“ festzuhalten.

c.

Im Sinne der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen in Obergeschossen begrüßen wir die Klarstellung in § 35 Abs. 5 EBauO, der den nachträglichen Einbau von Treppenliften gestattet. Auch das Erfordernis einer geringeren Breite der Treppen von 0,8 m in Ein- und Zweifamilienhäusern statt mindestens 1 m ist angemessen.

9. Inwiefern sehen Sie eine verbindliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen in der Landesbauordnung für die Ausgestaltung einer bedarfsgerechten Wohnungsbaupolitik als zweckdienlich an?

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. Die Anforderungen in § 48 Abs. 2 EBauO, wonach

in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen mindestens eine der barrierefreien Wohnungen auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein muss, halten wir für wirtschaftlich nur schwer darstellbar. Im Übrigen sei auf Ziffer 8 verwiesen.

10. Ist die Barrierefreiheit jeweils ausreichend eindeutig definiert? An welchen Stellen gibt es Unklarheiten?

Es werden einerseits die Begriffe barrierefrei als auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen unterschieden. Während in § 2 Abs. 11 EBauO der Versuch unternommen wird, die Barrierefreiheit zu definieren, erfolgt dies nicht für rollstuhlgerechte Wohnungen. Es ist nicht klar, ob die Wohnungen uneingeschränkt mit elektrisch betriebenen Rollstühlen nutzbar sein müssen, oder ob herkömmliche Rollstühle genügen.

11. Glauben Sie, dass die bestehende Diskriminierung des Werkstoffes Holz mit dem Entwurf – wenigstens partiell – überwunden wird? Was hätten Sie sich in diesem Zusammenhang noch gewünscht?

Das Bauen mit Holz ist im EBauO ausgeweitet worden.

12. Halten Sie die Vorschriften zum Brandschutz für angemessen?

Die hohen Auflagen beim Brandschutz sorgen für enorm hohe Kosten sowohl beim Neubau als auch im Bestand. Eine sachliche Debatte über Sinn und Unsinn über einzelne brandschutzrechtliche Vorschriften ist heutzutage kaum möglich, ohne dass die Emotionen „hochkochen“. Einzelne tragische Ereignisse, die strengere Vorschriften beim Brandschutz zur Konsequenz hatten, hätten sicher auch nicht verhindert werden können, wenn es diese Vorschriften vorher bereits gegeben hätte. Es lässt sich nicht jede Lebenssituation bis ins kleinste Detail durchregulieren. Selbst vermeintlich kleine Brandschutzmaßnahmen, wie die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern, können insbesondere bei häufigen Fehlalarmen zu höheren Kosten führen. Zum § 48 Abs. 7 EBauO, der die Rauchwarnmelder-Pflicht in NRW regelt, bleibt zudem unsere Forderung bestehen, dass der unmittelbare Besitzer für die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern verantwortlich sein soll. Das Vermieter-Mieter-Modell lehnen wir ab. Der Schutz vor den in

der Regel selbst oder durch Versagen eigener technischer Einrichtungen verursachten Bränden ist Aufgabe des jeweiligen Nutzers der Wohneinheit. Nur eine solche Änderung der Landesbauordnung beseitigt die jetzt bestehenden rechtlichen Probleme.

13. Unterstützt der Entwurf neue Mobilitätskonzepte?

Der Entwurf unterstützt nur scheinbar neue Mobilitätskonzepte. Durch die Satzungsermächtigung in § 50 EBauO zur Regelung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder wird erhofft, dass die Stadträte die örtliche Verkehrsverhältnisse in die Beurteilung der Parkplatzsituation in der Umgebung des Bauvorhabens mit einschließt. Leider wird in der Vorschrift nicht auf das Vorhandensein des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen. Vor allem in Ballungsgebieten, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, ist das dichte Netz mit Bussen und Bahnen mit ein Grund für die hohe Attraktivität dieser Standorte und sorgt dafür, dass viele Bewohner auf die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs verzichten.

14. Lassen sich kommunale Zielsetzungen (z. B. hinsichtlich des kompakten Bauens, Verkehrsvermeidung bzw. -reduzierung, alternative Verkehrsträger, dezentrale Energiekonzepte) besser abbilden und umsetzen?

Diese Frage dürfte sich in erste Linie an Vertreter der Städte und Gemeinden richten.

15. Werden neue Wohnungen und neue Eigentumsformen (z. B. Mehrgenerationenhäuser, Baugruppen) vom vorliegenden Entwurf zumindest gedanklich gefördert und unterstützt? Was ließe sich hier noch verbessern?

Allein aus der Fragestellung geht schon hervor, dass der Gesetzentwurf keine konkreten Wohnungsformen fördert oder unterstützt. Dies kann auch nicht Zielsetzung der Landesbauordnung sein, die lediglich der Gefahrenabwehr dient. Solche, sinnvollen, neuen Wohnkonzepte, können viel besser mit anderen Förderungsmöglichkeiten gefördert werden.

16. Genügt der Entwurf den Anforderungen einer nachhaltigen Raumnutzungsstruktur?

Hier sei auf Ziffer 6 verwiesen.

17. Werden Aspekte der Alterung, Diskriminierungsfreiheit, Nutzungsoffenheit usw. ausreichend berücksichtigt?

Hierzu können wir keine Stellungnahme abgeben.

18. Wie kann sichergestellt werden, dass eine fehlende Stellplatzverpflichtung nicht zur Inanspruchnahme von Stellplätzen in benachbarten Wohnquartieren führt?

Diese Problemlage fällt in dem Bereich der Verkehrsplanung der jeweiligen Kommune. Die Landesbauordnung dient der Gefahrenabwehr und nicht der Stadtplanung. So wie auch heute schon praktiziert, wird Anwohnerparken auf bestimmte Quartiere beschränkt. Dadurch ist sichergestellt, dass zumindest ein Teil der Anwohner einen Parkplatz in der Nähe der Wohnung finden kann. Fehlende Stellplätze sind grundsätzlich nur in den Innenstädten mit dichter Wohnbebauung ein Problem. Verschärft wird die Situation durch kommunale Entscheidungen, vorzugsweise von Bezirksvertretungen, die Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr - sogar wichtige Durchgangsstraßen - sperren oder Stellplätze zu Gunsten von Fahrradfahrern, Fußgängern und Parkbänken abzuschaffen. Solche Entscheidungen sind im hohen Maße kontraproduktiv und benachteiligen Berufspendler, ältere und geheingeschränkte Menschen sowie selbstnutzende Eigentümer und Mieter in entsprechenden Wohnquartieren.

19. Kleine Eigentumsstrukturen führen häufig (Abstandsflächen, Zuwegung Brandschutz etc.) zu baurechtswidrigen Situationen. Durch Baulasten (u. a. Vereinigungsbaulast) kann Baurecht hergestellt werden. Wie wird eine einheitliche Verwaltungspraxis bei Baulasterklärungen sichergestellt?

Diese Frage richtet sich an Vertreter von Städten und Gemeinden. Gleichwohl sei die Formulierung, kleine Eigentumsstrukturen führten häufig zu baurechtswidrigen Situationen, zurückgewiesen.

20. Die Entscheidung über den Stellplatzbedarf für Autos und für Fahrräder sollen künftig die Stadträte und nicht mehr die Bauaufsichtsbehörden treffen. Welche Chancen und Risiken stehen Sie durch diese Aufgabenübertragung an die Kommunen?

Über notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze sollen gem. § 50 EBauO 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 im hohen Maße 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 Fahrradabstellplätze 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 Fahrradabstellplätzen 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.

21. In den Empfehlungen des Abschlussberichtes der Baukostensenkungskommission aus November 2015 werden die Länder aufgefordert, die Landesbauordnung stärker an die Musterbauordnung zu orientieren. Inwiefern sehen Sie diese Forderung im vorgelegten Gesetzentwurf als hinreichend umgesetzt an?

In einigen Vorschriften des Entwurfs der Bauordnung wurde die Musterbauordnung berücksichtigt. Die entsprechenden Übernahmen lassen sich der Begründung des Gesetzentwurfes entnehmen. Umgesetzt werden sollten Vorschriften der Musterbauordnung nur dann, wenn sie auch wirklich sinnvoll sind.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer