



Neue Bauordnung für NRW: Beschluss mit Licht- und Schattenseiten Landtag beschließt heute die neue Bauordnung – Haus & Grund Rheinland bilanziert

„Die neue Bauordnung hat ihre Licht- und Schattenseiten“, resümiert Prof. Dr. Peter Rasche, Vorsitzender von Haus & Grund Rheinland. „Aufatmen können jetzt neben Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern auch die Nutzer von Müllschluckern und viele Eigentümer von sogenannten Schwarzbauten. Für sie hat Haus & Grund erhebliche Verschlechterungen der Bauordnung abwenden können.“

Düsseldorf. Der Landtag beschließt heute die neue Bauordnung für NRW - mit einigen entscheidenden Änderungen gegenüber dem Gesetzentwurf der Regierung. Wer etwa ein kleines Ein- oder Zweifamilienhaus bauen will, das im Einklang mit dem Bebauungsplan ist, braucht künftig eine Baugenehmigung – das bisherige Freistellungsverfahren wird leider abgeschafft. Die Genehmigung wird allerdings dadurch erleichtert, dass die Behörden in solchen Fällen weiterhin eine Typengenehmigung für den Gebäudetyp ausstellen können. Das verkürzt den Weg zur Baugenehmigung. Peter Rasche ist erleichtert: „Dieser Kompromiss ist ein Erfolg unserer Arbeit, weil er hohe Kosten und Wartezeiten vermeidet.“

Aufatmen können auch viele Besitzer sog. Schwarzbauten, also von Gebäuden, die – etwa in den Wirren der 40er-Jahre – ohne Baugenehmigung entstanden sind. Laut neuer Bauordnung „sollen“ die Behörden den Abriss verlangen – sie müssen aber es nicht mehr. Ist das Gebäude vor 1960 gebaut, kann es unter bestimmten Voraussetzungen geduldet werden. Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya von Haus & Grund Rheinland erklärt: „Illegale Bauten müssen zwar im Regelfall weiterhin beseitigt werden, aber die Bauaufsichtsbehörden haben jetzt einen weiten Ermessensspielraum und können von unverhältnismäßigen Abrissverfügungen absehen.“ Für diese Regelung hatte sich Haus & Grund Rheinland seit Jahren eingesetzt.

Beim Thema Müllschlucker konnte der Vorschlag von Haus & Grund Rheinland überzeugen: Die in Hochhäusern in der Praxis unverzichtbaren Abfallschächte durften seit 2003 eigentlich nicht mehr betrieben werden, manche Behörden tolerierten sie jedoch unter strengen Brandschutzauflagen. „Die betroffenen Häuser haben große Summen investiert, nur um die Auflagen der örtlichen Bauaufsichtsbehörden zu erfüllen“, berichtet Amaya. „Im Sinne des Vertrauensschut-

zes und der Rechtssicherheit ist der Weiterbetrieb nun unter Beachtung der Mülltrennung und der Betriebssicherheit im Einzelfall wieder möglich.“

Chance verpasst: Bauen wird teurer anstatt günstiger

Allerdings bringt die neue Bauordnung auch erhebliche Belastungen mit sich – vor allem, weil sie auf eine Ausweitung der Barrierefreiheit abzielt. Künftig müssen alle Neubauten schon mit mehr als drei oberirdischen Geschossen über einen Aufzug verfügen. „Die hohen Kosten für Bau und Unterhalt des Aufzugs verteilen sich dann auf noch weniger Schultern“, seufzt Amaya. Wer ein Haus mit mehr als acht Wohnungen baut, muss künftig mindestens eine rollstuhlgerechte Wohnung einplanen. Weil darüber liegende Wohnungen ganz andere Grundrisse haben, müssen unter anderem Leitungsstränge komplizierter geplant werden, das Bauen wird deshalb teurer. Amaya kritisiert das: „Erfahrungen zeigen: Solche rollstuhlgerechten Wohnungen sind praktisch nicht an den Mann zu bringen. Die Nachfrage fehlt, aber die Kosten sind enorm.“ Immerhin: „Ursprünglich waren sogar sechs Wohnungen als Grenzwert geplant. Hier haben wir eine kleine Verbesserung erreichen können.“

Die umstrittene Stellplatzabgabe für Pkw wird nicht gänzlich abgeschafft. Neu ist nur: Ab 2019 müssen Stadt- und Gemeinderäte entscheiden, ob sie weiterhin eine Stellplatzabgabe erheben wollen. Künftig kann sie obendrein auch für Fahrradstellplätze erhoben werden. „Die Kommunen werden sich diese Einnahmequelle in der Regel nicht nehmen lassen“, befürchtet Amaya. Dabei bremst sie die Entstehung von neuem Wohnraum in den Städten: „In Köln scheitert häufig der Dachgeschossausbau als Wohnung daran, dass mangels vorhandenem Stellplatz eine Abgabe in Höhe von bis zu 20.000 Euro gezahlt werden muss.“ Sein Fazit zur neuen Bauordnung fällt denn auch gemischt aus: „Wir haben viele Verschlechterungen verhindern können. Aber das Land hat leider die Chance verspielt, Bauen wirklich bezahlbarer zu machen.“

[Haus & Grund Rheinland vertritt die Interessen von über 100.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. 45 Prozent aller Haus & Grund-Mitglieder in NRW sind bei Haus & Grund Rheinland organisiert.](#)

Pressekontakt:
Haus & Grund Rheinland
Fabian Licher, M.A.
info@HausundGrund-Rheinland.de
Telefon: 02 11 / 41 63 17 - 60
Telefax: 02 11 / 41 63 17 - 89