



Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

per E-Mail:
poststelle@mbwsv.nrw.de
georg.hindermann@mbwsv.nrw.de
Elisabeth.cremer@mbwsv.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 31. August 2015

Entwurf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW)

Sehr geehrter Herr Stallberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Dachverband Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden die Interessen von 226.000 Haus- und Wohnungseigentümern in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem mit Schreiben vom 29. Juni 2015 übersandten und oben näher bezeichneten Entwurf bedanken wir uns und nehmen hiermit wie folgt Stellung:

I.

1. Die Klarstellung in § 2 Abs. 6 im Entwurf der Bauordnung (EBauO), wonach nur noch mittels der Geschosshöhe von 2,30 m auf die Mindestgrundfläche abgestellt werden soll, ist eine Vereinfachung, die geeignet sein dürfte, mögliche Konflikte zwischen den am Bau beteiligten Personenkreise zu vermeiden.

2. Wir begrüßen ausdrücklich die Neuregelung in § 6 Abs. 13 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 wird heutzutage von Bewohnern vorausgesetzt. Auch wird durch die Aufnahme in die Bauordnung klargestellt, dass anders als in Berlin entsprechende Milieuschutzsatzungen den Einbau von Aufzugsanlagen nicht verhindern können.

3. § 26 EBauO ist im Sinne des Brandschutzes sehr sinnvoll – sowohl für Bewohner als auch für Eigentümer von im Brandfall betroffenen Gebäuden. Allerdings sollte der Gesetzgeber stets im Blick haben, dass sich durch Verschärfungen des Brandschutzes die Kosten bei der Errichtung von Gebäuden weiter erhöhen werden. Es muss auch sichergestellt werden, dass diese Vorgaben zwingend erforderlich sind und nicht im Interesse der Hersteller entsprechender Baustoffe gesetzlich normiert worden sind.

4. Den normierten Ausnahmetatbestand im § 29 Abs. 6 EBauO, der vorsieht, dass Trennwände in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein müssen, begrüßen wir ausdrücklich. Das Gleiche gilt für die Erleichterung bezüglich der Brandschutzvorgaben von Treppen gem. § 34 Abs. 3 EBauO sowie die Ausnahme für Maisonettewohnungen nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 EBauO. Gleichwohl würden wir unseren Mitgliedern empfehlen, auf freiwilliger Basis geeignete Baustoffe zu verwenden, die eine Ausbreitung von Bränden erschweren.

5. 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.

6. 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 Bestand gelten. In diesem Zusammenhang sei auch auf zulässige Modernisierungsmieterhöhungen und Steigerungen der Betriebskosten hingewiesen.

7. Die EnEV 2014, insbesondere in der Variante 2016, setzt im Wesentlichen zur Einhaltung der Energie-sparziele voraus, dass raumlufttechnische Anlagen in Form von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden. Insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser werden solche Anlagen

oftmals, weil sie keine übertriebene Komplexität aufweisen, eingesetzt. § 42 Abs. 2 EBauO fordert zusätzliche Aufwendungen beim Einbau dieser Anlagen. Ausnahmen bestehen zwar für Gebäude der Klassen 1 und 2. Gem. § 42 Abs. 6 BauO a. F. bestanden die Ausnahmen aber für alle Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Nun sollen Ausnahmen nur für Gebäude mit nicht mehr als 400 qm Wohnfläche innerhalb derselben Nutzeneinheit und nicht mehr als zwei Geschossen gelten. Damit werden Wohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern, die in einem energetisch weit nach vorne gerichteten Konzept gebaut werden, mit deutlichen Mehrkosten belastet.

8. Wir würden eindringlich darum bitten, noch einmal grundsätzlich über den Betrieb von Abfallschächten nachzudenken. 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 Minister Groschek bringt neuerdings 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.

9. Die Anforderungen in § 48 Abs. 2 EBauO, wonach in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen mindestens eine der barrierefreien Wohnungen auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein muss, halten wir für wirtschaftlich nur schwer darstellbar. Eine derartige umfassende Barrierefreiheit würde aller Voraussicht nach definitiv über den anteiligen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen hinausgehen und 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.

10. 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 möglich sein. Die Errichtung von Rampen dürfte nicht möglich sein. Die Erschließung durch eine Aufzugsanlage wird nicht wirtschaftlich sein. Hier appellieren wir an den Gesetzgeber, an der „Soll-Vorschrift“ festzuhalten.

11. Zum § 48 Abs. 7 EBauO, der die Rauchwarnmelder-Pflicht in NRW regelt, bleibt unsere Forderung, wonach der unmittelbare Besitzer für die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern verantwortlich sein soll, weiterhin bestehen. Das Vermieter-Mieter-Modell lehnen wir ab.

12. Positiv am neuen § 50 EBauO ist, dass Satz 1 des Absatzes 1 klarstellt, dass die Berücksichtigung örtlicher Verkehrsverhältnisse auch die Beurteilung der Parkplatzsituation in der Umgebung des Bauvorhabens einschließt. Der Entwurfsverfasser hat hier richtigerweise auch 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. Ihre Kritik an den Gemeinden und insbesondere den Bauaufsichtsbehörden, die die Zahl der notwendigen Stellplätze der Tabelle zu NR. 51.11 der früheren Verwaltungsvorschrift entnehmen, teilen wir ausdrücklich. Gerade weil die Gemeinden hier untätig bleiben, wird der Investitionsanreiz zur Schaffung neuen Wohnraums gehemmt. Ohnehin ist die Kfz-Stellplatz-Abgabe vor allem in angespannten Wohnungsmärkten ein großes Hindernis.

Dass Eigentümer nun auch Fahrrad-Abstellplätze 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 dann die Fahrräder entweder in die Abstellmöglichkeit, die zur Wohnung gehört (Keller), oder in die Garage verbracht werden.

Gerade in dicht bebauten Innenstädten wird der Dachgeschossausbau zur Wohnzwecken nicht verstärkt werden können, weil die Ausnahmeregelung in § 50 Abs. 9 EBauO nur für ein Gebäude der Klassen 1 oder 2, das vor dem 1. Januar 1993 fertig gestellt war, eingeräumt wird. Hier wird die Chance vertan, auf einfachem Wege bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

13. Die Quasi-Abschaffung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens in § 67 Abs. 1 EBauO führt im Verhältnis zu den ggf. bestehenden Vorteilen im Hinblick auf die Sicherheit der Bauausführung und deren Ordnungsgemäßheit zu einer deutlichen Verteuerung der Baumaßnahme und widerspricht damit den Forderungen nach der Errichtung von bezahlbaren Wohnungen und dem kurzfristig bestehenden Bedarf an mehr Wohnraum.

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden, die Ausführung der Baumaßnahme zu kontrollieren und zu überwachen. Hier findet eine weitere Verlagerung auf den Bauherrn statt, obwohl, wie es in der Begründung selbst heißt, in der Vergangenheit Personal, welches für diese Tätigkeiten qualifiziert war, in den Bauaufsichtsbehörden abgebaut wurde.

14. 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. 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.

15. Die Verlängerung der Geltungsdauer eines Vorbescheides von zwei auf drei Jahre gem. § 71 Abs. 1 EBauO ist sinnvoll.

16. 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.

17. 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 welches Spielgerät von ihnen bereitgestellt und damit auch instand gehalten werden.

II.

Die Novellierung der Bauordnung findet in einem schwierigen Spannungsfeld statt. Nach dem Gutachten des F + B Hamburg zu den Mieten in NRW ist in Ballungsräumen die Mietpreisbremse einzuführen, weil Wohnungen fehlen sollen, was zu einem starken Preisanstieg führe. Gleichzeitig wurden im Jahr 2014 nach Angaben des IT-NRW nur 40.103 Wohnungen genehmigt. Dies stellt im Verhältnis zu 2013 sogar einen Rückgang der Baugenehmigungen von über 3.000 Wohnungen dar.

Im Jahre 2016 tritt die novellierte Energieeinsparverordnung in Kraft, die wiederum eine Erhöhung der Baukosten zur Folge hat. Gleichzeitig sind die Baukosten nach neutraler Ermittlung des BFW und des Mietervereins seit dem Jahr 2000 um 31 % gestiegen und damit deutlich höher, als die Inflation. Hinzu kommt noch die erhöhte Grunderwerbssteuer, die ebenfalls die Bautätigkeit, wie die Zahl der zurückgehenden genehmigten Wohnbauten zeigt, beeinträchtigt.


Zielrichtung muss daher sein, mehr Wohnraum zu schaffen, der kostengünstig errichtet werden kann. Die gesetzlichen Vorgaben, auch in der Landesbauordnung, müssen an dieses Ziel angepasst werden, um den steigenden Wohnbedarf der Bevölkerung nach preiswerten Wohnraum zu decken.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer