



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zum

„Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)“

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Zielsetzung des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in NRW ist die **Angleichung an die Regelungen der Musterbauordnung (MBO)**. Hintergrund ist, dass sich das Bauordnungsrecht infolge der unterschiedlichen Regelungen der Bundesländer als nachteiliger Standortfaktor erweist. Dem kann durch die Harmonisierung der Bauordnungen in den Ländern entgegengewirkt werden.

Insbesondere für die Anwender der Vorschriften, wie zum Beispiel Architekten, Ingenieure und Handwerker, wird dadurch die Rechtsanwendung erleichtert, **was letztlich auch zu mehr Rechtssicherheit und Transparenz führt. Deshalb begrüßt der Deutsche Mieterbund NRW diese Zielsetzung.**

Wie sich diese Angleichung für die unterschiedlichen Vorschriften auswirkt, ist gesondert zu bewerten:

Abstandsflächenrecht

Die derzeitigen Regelungen zum Abstandsflächenrecht in der Landesbauordnung sind sehr unübersichtlich. Dies ergibt sich insbesondere aufgrund zahlreicher Einzelregelungen. **Durch die nun geplante Anpassung an die MBO sollen die Abstandsregelungen vereinfacht werden. Dies befürwortet auch der DMB NRW.**

Im Einzelnen soll dabei dem Grundsatz „Innen- vor Außenverdichtung“ Rechnung getragen werden und die Nachverdichtungspotentiale in den nordrhein-westfälischen Ballungsräumen und Universitätsstädten gestärkt werden. **Auch dies ist vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte und steigender Mieten zu begrüßen.**

Außerdem soll die Tiefe der Abstandsfläche, § 6 Abs. 5, verändert werden. Dies soll **Nachverdichtungspotentiale** fördern. Die geplante Änderung ginge auch mit einer Angleichung an die MBO einher, so dass auch diese Änderung vor dem **Hintergrund der Vereinheitlichung zu begrüßen ist.**

Freistellungsverfahren

Der Entwurf sieht die Beibehaltung des Freistellungsverfahrens vor, das im Zuge der letzten Änderung der Landesbauordnung abgeschafft wurde. Wir haben bereits im Rahmen der jüngsten Änderung zur Abschaffung des Freistellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass durch den Verzicht auf dieses Verfahren mehr Baugenehmigungsverfahren bei den unteren Bauaufsichtsbehörden durchzuführen sind. Hier ist vor allem mit einem personellen Mehrbedarf zu rechnen. Dies sollte vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltslage einiger Kommunen immer berücksichtigt werden. Was ebenfalls dazu führt, dass Genehmigungsverfahren weiter in die Länge gezogen werden.

Zudem entfallen durch den Wegfall des Genehmigungsverfahrens auch für Bauherrn zusätzliche Genehmigungsgebühren.

Demnach ist im Sinne des Abbaus von Bürokratie und der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, die Wiedereinführung des Freistellungsverfahrens zu befürworten.

Stellplatzpflicht

Mit dem Gesetzesentwurf wird die Landesregierung ermächtigt, über eine Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zu

regeln. Durch die zu erlassende Rechtsverordnung wird beabsichtigt, lediglich das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben; im Einzelfall stünde den Gemeinden darüber hinaus das Instrument der städtebaulichen Satzung zur Verfügung.

Wir kritisieren, dass damit zu rechnen ist, dass es einige Kommunen gibt, die von ihrem Recht zum Erlass einer Satzung keinen Gebrauch machen werden. In diesen Fällen müssen sich die stattdessen zu erlassenden Regelungen auf den jeweiligen Einzelfall anwenden lassen, dürfen keine Pauschalregelungen enthalten und müssen von den jeweiligen Kommunen auch tatsächlich angewendet werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen für PKW sich in den letzten Jahren verändert hat. Immer mehr Menschen steigen auf Fahrräder oder öffentliche Verkehrsmittel um. Dies gilt insbesondere für große Städte mit einem gut ausgebauten Personennahverkehr. Dadurch stehen Tiefgaragenstellplätze häufiger leer. Dies gilt insbesondere für Stellplätze, die im Zusammenhang mit großen Wohnblocks gebaut werden, in denen viele Menschen mit Transferleistungsbezug leben. Hier werden weniger Stellplätze benötigt, als tatsächlich vorhanden sind. Zudem werden Tiefgaragen in manchen Fällen als Angsträume gemieden.

Gerade in den stark nachgefragten Großstädten ist dies auch im Hinblick auf Verdichtungspotentiale erforderlich. So könnten an den freiwerdenden Standorten neue Wohnungen entstehen. Außerdem führen die Kosten für den Bau von Stellplätzen zu erheblichen Kostensteigerungen, die sich später auch bei den Mieten widerspiegeln. Es ist davon auszugehen, dass die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die bei städtischen Projekten in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, etwa 10 Prozent der Gesamtbaukosten ausmachen.

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze muss also auch dem **tatsächlichen Bedarf entsprechen. Nach der letzten Änderung der Landesbauordnung oblag die Entscheidung über die Zahl der Stellplätze allein den Kommunen. Dies ist deshalb nachvollziehbar, da sie ausreichende Kenntnis über die örtlichen Gegebenheiten haben.**

Barrierefreiheit

Der Entwurf der Landesbauordnung enthält in Anlehnung an § 2 Musterbauordnung, der sich wiederum an das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz anlehnt, eine **Definition der Barrierefreiheit**.

Bisher war der Begriff der Barrierefreiheit im Rahmen der Landesbauordnung nicht eindeutig definiert. Die Begriffe der „Barrierefreiheit“ und „Rollstuhlgerichtigkeit“ wurden dabei oft nicht eindeutig voneinander abgegrenzt. So ist in der Praxis ebenso wie in der DIN 1840 der Begriff der Barrierefreiheit doppelt belegt - im Sinne von „barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt rollstuhlgerichtet“. NRW hat dabei als einziges der 16 Länder noch nicht die diesbezügliche DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) als technische Baubestimmung eingeführt, mit der die Barrierefreiheit für alle am Bau Beteiligten definiert wird.

Die nun geplante Angleichung an die Musterbauordnung ist im Sinne der Rechtsklarheit und Transparenz zu begrüßen.

Darüber hinaus entfällt in dem Entwurf der Landesbauordnung die **Quote für Wohnungen mit „R-Standard“ (rollstuhlgerichtet)**.

Vor dem Hintergrund des weiterhin voranschreitenden demografischen Wandels ist eine stärkere Fokussierung auf die Realisierung von barrierefreien Standards dringend erforderlich.

Nach Angaben des BBSR wird bis 2030 der zusätzliche Bedarf an weitestgehend barrierefreien Wohnungen bei mindestens 2,9 Millionen liegen. Um den zusätzlichen Bedarf in diesem Segment bis 2030 zu decken, müssten jährlich rund 190.000 altengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Dies gilt auch für Menschen, die aufgrund von körperlichen Einschränkungen auf entsprechend rollstuhlgerechte Wohnungen angewiesen sind. Auch für diese Wohnungen wird der Bedarf in Zukunft weiter zunehmen. Andererseits sind bei der Umsetzung des Merkmals „Rollstuhlgerechtigkeit“ auch immer die dadurch entstehenden zusätzlichen Baukosten zu berücksichtigen. Hier sind umfassende bauliche Besonderheiten, bis hin zu veränderten Grundrissen zu berücksichtigen.

Der finanzielle Mehraufwand wird sich auch durch steigende Mieten bemerkbar machen. Viele Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, verfügen auch über ein geringeres Einkommen. Immer noch haben diese Menschen es schwerer einen Arbeitsplatz zu finden oder sie können aufgrund der körperlichen Beeinträchtigung nicht oder nur eingeschränkt arbeiten. Darüber hinaus sind solche Wohnungen, aufgrund ihrer besonderen Ausstattungsmerkmale schwer anderweitig zu vermieten.

Wir fordern deshalb statt der Abschaffung der Quote für Wohnungen mit R-Standard eine passgenaue Quote, die den tatsächlichen heutigen Bedarf, aber auch den zukünftigen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen berücksichtigt.

Die Ermittlung der Höhe der Quote ist dabei Aufgabe der Landesregierung. Die Ablehnung einer Quote kann nicht darauf gestützt werden, dass seitens der am Anhörungsverfahren beteiligten Verbände und Organisationen nicht ausreichendes Zahlenmaterial über den tatsächlichen Bedarf beigebracht wurde. Wenn die Landesregierung Gesetze erlässt bzw. verändert, ist sie auch verpflichtet, die dafür erforderlichen Fakten und Statistiken einzuholen.

(Wir begrüßen im Übrigen das zusätzliche Wohnraumförderprogramm für barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen.)