



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen am 10. November 2017:**

**Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das
Land NRW (Landesbauordnung – BauO NRW)
Gesetz der Landesregierung, Drucksache 17/493**

**in Verbindung mit
Vernunft statt Vergangenheit:
Finger weg von der Landesbauordnung
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/512**

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.

Die Landesregierung gibt als Grundlage für das Moratorium durch das Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) an, der Verteuerung des Bauens entgegenzusteuern. Ziel des Moratoriums sei es, dass das Bauen durch Entbürokratisierung, die Vermeidung von Baukostensteigerungen und Verfahrensdigitalisierung vereinfacht, beschleunigt und somit gefördert wird.

Wie dies im Einzelnen in der rechtlichen Umsetzung aussehen soll und welche Vorschriften genau wie modifiziert werden sollen, darüber gibt das Gesetz keine Auskunft. Es enthält lediglich Fristen, die den Zeitpunkt des Inkrafttretens einzelner Regelungen zeitlich verzögert festlegen.

Da mit dem Moratorium aber **Vorschriften der im Dezember 2016 verabschiedeten Landesbauordnung auf den Prüfstand gestellt werden sollen**, um etwaige Regelungen noch vor Inkrafttreten ändern zu können, verweist der Deutsche Mieterbund NRW im Wesentlichen auf das, was wir bereits zur Anhörung vor Erlass der Landesbauordnung gesagt haben.

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen befürwortet grundsätzlich die Förderung des Bauens durch die **Vermeidung von Baukostensteigerungen und Verfahrensbeschleunigungen**, denn hohe Baukosten führen zu hohen Mieten. Es ist jedoch zu bedenken, dass ein Moratorium für den Zeitraum in dem es gilt und auch häufig darüber hinaus, immer zu **Rechtsunsicherheiten** und zu **Planungsunsicherheiten** führt. Hier ist zu befürchten, dass Investoren sich aufgrund dieses Schwebezustands gegen die Umsetzung von Neubauvorhaben entscheiden. Dies hätte den Effekt, dass der Neubau von Wohnraum, nicht beschleunigt sondern verlangsamt wird.

Denkbar ist außerdem, dass es dadurch auch zu Unklarheiten bei anderen Anwendern, wie zum Beispiel in den zuständigen Ämtern der Kommunen kommen kann. Es ist deshalb darauf hinzuwirken, dass das Moratorium zur Förderung des Bauens nicht den gegenteiligen Effekt hat, wenn dadurch potentielle Investoren abgeschreckt werden.

Die Änderungen der Vorschriften der Landesbauordnung, die im Rahmen des Moratoriums ausgesetzt werden enthalten unter anderem Verbesserungen beim Thema „**Barrierefreiheit**“.

So müssen öffentlich zugängliche Bauten insgesamt barrierefrei sein. Die Barrierefreiheit gilt auch für bauliche Anlagen, die für alte Menschen, für Personen mit Kindern und für Menschen mit Behinderungen speziell errichtet werden, unabhängig davon, ob diese Anlagen öffentlich zugänglich sind.

Aufgrund des zunehmenden Anteils Hochbetagter und des damit verbundenen Anteils von Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen wird, nach Angaben des BBSR, 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 Tsd. altengerechte Wohnungen geschaffen werden.

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

Die Barrierefreiheit einer Wohnung ist eine Voraussetzung für die Aufrechterhaltung eines selbstständigen Haushalts bei körperlicher Beeinträchtigung. Daher ist nicht aufgrund jeder körperlichen Einschränkung ein Umzug in eine Einrichtung erforderlich und von den meisten auch nicht gewollt. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes lebten im vergangenen Jahr rund 93 Prozent der über 65-jährigen in ihren „eigenen vier Wänden“. Nur vier Prozent

lebten in Altenpflegeheimen, die anderen in besonderen Wohnformen wie z.B. Pflegewohngruppen. Damit fördern die strengeren Anforderungen an die Barrierefreiheit auch das Wohnen im eigenen Zuhause und in neuen Wohnformen außerhalb von Pflegeeinrichtungen, wie zum Beispiel in Mehrgenerationenhäusern.

Mit Blick auf die Zukunft könnte es sinnvoll sein, **alle Wohnungen barrierefrei zu planen**. Dies entspricht nicht zuletzt dem Interesse behinderter oder älterer Menschen. Auch Kindern und Eltern mit Kinderwagen kommt eine barrierefreie Gestaltung zu Gute. **Bei rechtzeitiger Planung lässt es sich am kostenverträglichsten realisieren.**

Hinsichtlich der Umsetzung des Merkmals „**Rollstuhlgerichtigkeit**“ sind neben dem wachsenden Bedarf auch immer die dadurch entstehenden zusätzlichen Baukosten zu berücksichtigen, da sich in diesem Fall neben bestimmten Ausstattungsmerkmalen auch der Grundriss einer Wohnung und des Treppenhauses grundlegend verändert. So muss gewährleistet sein, dass sämtliche Räume und Durchgänge auch für E-Rollstühle nutzbar sind.

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.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Wohnungswirtschaft häufig kritisiert, dass der Aufwand nicht wirtschaftlich sei, da sich nicht genug Abnehmer für diese, aufgrund einer Quote festgelegten Wohnungen, finden lassen. Andererseits wird seitens der Sozialverbände häufig kritisiert, dass es zu wenig barrierefreie und insbesondere auch rollstuhlgerichte Wohnungen gebe.

Wir regen deshalb an und bitten dies bei der Festlegung einer Quote zu berücksichtigen und diesen Vorschlag auch selbst mit voranzutreiben, dass bei den **Kommunen eine zentrale Stelle** geschaffen wird, bei der alle barrierefreien Wohnungen nach ihren speziellen Ausstattungsmerkmalen registriert werden. Darüber hinaus müsste festgehalten werden, welchen Bedarf hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale der Wohnungssuchende hat. Die Kommunen sollten also nicht nur öffentlich-geförderte barrierefreie Wohnungen vermitteln, sondern auch frei finanzierte. Dies hätte auch den Vorteil, dass Wohnungen, die mit Mitteln der Krankenkassen kostenaufwendig barrierefrei ausgestattet werden, später nicht wieder zurückgebaut werden müssen.

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen fordert, dass insgesamt für sämtliche Bevölkerungsgruppen ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum sicherstellt ist. An diesem Ziel müssen sich die entsprechenden gesetzlichen Regelungen in der Landesbauordnung orientieren.

Wir fordern deshalb, dass es seitens der Landesregierung eine Abfrage des tatsächlichen Bedarfs an barrierefreien bzw. rollstuhlgerichten Wohnungen (ggf. bei den Krankenkassen) gibt, die dann anhand des Ist-Zustands auch den zukünftigen Bedarf dieser Wohnungen miteinkalkuliert.

Darüber hinaus enthält die Neuregelung zu § 2 Abs. 11 eine allgemeine Definition des Begriffs „Barrierefreiheit“ („Barrierefrei sind alle baulichen Anlagen, soweit sie für alle Menschen ihrem Zweck entsprechend in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind“). § 48 Abs. 2 differenziert zwischen dem Begriff der „Barrierefreiheit“ und „Rollstuhlgerichtigkeit“; eine Definition dieser Begriffe enthält er nicht.

Wir regen an, dass § 2 Abs. 11 bzw. § 48 Abs. 2 einen Verweis auf die DIN Norm 18040 Teil 2 (Barrierefreiheit) und 18040 Teil 2 (R) (Rollstuhlgerichtigkeit) enthält, damit die konkrete Ausgestaltung beider Begriffe in der baulichen Umsetzung klarer wird.

Viele Investoren und Bauherrn beklagen, dass Genehmigungsverfahren zu viel Zeit in Anspruch nehmen. Der Prüfungsumfang auf kommunaler Ebene ist häufig mit einem hohen **bürokratischen Aufwand** verbunden, der zur **Verzögerung von Vorhaben** führt. Wir fordern deshalb weitere gesetzliche Änderungen im Rahmen der Landesbauordnung **zur Beschleunigung von Verfahrensabläufen und zum Bürokratieabbau**, so dass Genehmigungen schneller realisiert werden können. Durch das Vorantreiben des Wohnungsneubaus könnten Wohnraumengpässe, gerade in den großen Städten abgewendet werden, so dass auch Mieten nicht überproportional ansteigen bzw. gedämpft werden.

Die Änderungen der Landesbauordnung enthalten für die **Aufzugspflicht** eine Vorgabe, wonach diese **bei mehr als drei Geschossen** und nicht wie bisher bei mehr als fünf Geschossen einzubauen sind. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft ist dies nachvollziehbar. Andererseits sind dabei auch immer die damit verbundenen höheren Kosten zu berücksichtigen. Deshalb sollten Bauwillige **selber entscheiden**, ob eine Ausweitung der Aufzugspflicht am jeweiligen Standort gewollt ist.

Im Rahmen der Änderung der Landesbauordnung sind weitere Vorschriften gestrichen worden, die einen Mehraufwand für die Bauherren darstellten. Hierzu zählen vor allem die Regelungen zur **Geschossigkeit von Gebäuden**, zur **Errichtung von Terrassenüberdachungen**, zum **Einbau von Treppenliften** und zur **Eintragung von Baulasten**. Vor diesem Hintergrund ist von einem Abbau von Bürokratie zu sprechen. Gleiches gilt für die Erleichterungen an die Anforderungen der Landesbauordnung für das **Bauen mit Holz**.

Andererseits entfällt das **Freistellungsverfahren**, so dass hier mit einem Mehraufwand bei den Genehmigungsverfahren zu rechnen ist.

§ 67 BauO NRW wurde gestrichen, da er in der Praxis wohl nicht die erhoffte Entlastung der Bauaufsichtsbehörden gebracht hat. Häufig ist an die Stelle eines Genehmigungsverfahrens ein nachträgliches ordnungsbehördliches Einschreiten getreten.

Durch die Abschaffung des Freistellungsverfahrens werden jedoch **mehr Baugenehmigungsverfahren bei den unteren Bauaufsichtsbehörden** durchzuführen sein. Hier ist vor allem mit einem **personellen Mehrbedarf** zu rechnen. Dies sollte vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltslage einiger Kommunen immer berücksichtigt werden. Auch sollte dies nicht zur Folge haben, dass sich Genehmigungsverfahren weiter in die Länge ziehen.

Zudem fallen durch den Wegfall auch für den Bauherrn **zusätzliche Genehmigungsgebühren** an.

Auch die Neuregelungen zur Umsetzung des europäischen Rechts, wie die **europäische Bauprodukteverordnung** würden zu einem **bürokratischen Mehraufwand** führen. Um zu gewährleisten dass das Niveau der Bauwerkssicherheit gehalten werden kann, gibt es hierzu zusätzlich eine neu geschaffene Verwaltungsvorschrift.

Beim **Brandschutz** führen die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen zu einem bürokratischen Mehraufwand.

Da den Gemeinden die Befugnis erteilt werden sollte, Zahl und Ausstattung von **KFZ-Stellplätzen** künftig selbst zu regeln, wird auch dies zu mehr Bürokratie an dieser Stelle führen; dies ist jedoch vor dem Hintergrund der Praktikabilität dieser Regelung in Kauf zu nehmen.

Die Kommunen sind mit den Gegebenheiten vor Ort besser betraut, so dass davon auszugehen ist, dass die tatsächliche Anzahl an Stellplätzen in Zukunft genauer den tatsächlichen Bedarf abbildet. Vor allem bei Beständen, in denen eine große Zahl von Transferleistungsempfängern wohnen oder auch in vielen großen Städten mit gut ausgebautem öffentlichen Nahverkehr, ist davon auszugehen, dass weniger Stellplätze benötigt werden. Heute schon stehen in zahlreichen Städten große Tiefgaragen, die mehrgeschossigen Gebäuden zuzuordnen sind, leer. Dadurch können Kosten beim Bauen eingespart werden und Verdichtungspotentiale genutzt werden, was gerade in den stark nachgefragten Großstädten erforderlich ist. So könnten an den so freiwerdenden Standorten neue Wohnungen entstehen.

Nach den Änderungen der Landesbauordnung sollen die Kommunen durch Satzung nicht nur über die Errichtung von Stellplätzen für PKW, sondern auch von **Fahrradstellplätzen** entscheiden. Gerade in den großen Städten hat sich durch Nutzergemeinschaften in Form von Carsharingmodellen und Mitfahrzentralen neben einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr der Bedarf an Stellplätzen je nach Stadtteil verändert.

Darüber hinaus wäre ebenfalls denkbar, dass beispielsweise durch die in Zukunft vermehrte Nutzung von E-Bikes ein höherer Bedarf an Fahrradstellplätzen vorliegt. Dies sind Fragen, die nur die jeweilige Kommune selbst beantworten kann, so dass durch die Ermächtigung der Kommunen diese neuen Mobilitätskonzepte stärker berücksichtigt und damit auch unterstützt werden können.