



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und  
Gleichstellung  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

per E-Mail: landesbauordnung@mhkgb.nrw.de

**Haus & Grund NRW**

Aachener Straße 172  
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60

Telefax (0211) 41 63 17-89

E-Mail: mail@haus-und-grund-nrw.de

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

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 19. Januar 2018

## **Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) – Verbändeanhörung**

Sehr geehrter Herr Dr. Heinisch,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, am schriftlichen Anhörungsverfahren teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihren mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 übersandten Entwurf zum Baurechtsmodernisierungsgesetz nehmen wir zu einzelnen Vorschriften wie folgt Stellung:

### **I. Vorbemerkung**

Wir begrüßen, dass sich die Landesbauordnung an die Musterbauordnung anpassen soll. Für die in NRW am Bau Beteiligten, die bisher nur die nordrhein-westfälische Landesbauordnung angewendet haben, wird die neue Paraphierung zunächst eine große Herausforderung sein. Gleichwohl unterstützten wir dieses Anliegen ausdrücklich. Wir gehen davon aus, dass durch die Anpassung an die Musterbauordnung Baukostenkürzungen ermöglicht werden.

#### **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:**  
mail@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

Die Aufgabe einer verbindlichen Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen, wie ursprünglich in § 48 Abs. 2 der beschlossenen Novelle zur Landesbauordnung (BauO 2016) vorgesehen, halten wir für sinnvoll. Die starren Quoten hätten die Baukosten einerseits erhöht und andererseits nicht den verfolgten Zweck erreicht, bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind, zu schaffen. Die Anpassung der sozialen Wohnraumförderung mit attraktiven Fördermitteln für die Schaffung rollstuhlgerechter Wohnungen dürfte hierfür sachdienlicher sein.

## **II. Aufzüge, § 39**

Da es der überwiegenden Baupraxis entspricht und es inzwischen zum Standard gehört, Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m mit Aufzügen auszustatten, halten wir die verpflichtende Regelung in § 39 Abs. 4 Satz 1 BauModG nicht für sinnvoll, wonach statt bisher ab fünf nun bereits ab mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl vorhanden sein müssen. Entsprechende Vorgaben sollten - wenn überhaupt - für erstmals neu errichtete Gebäude, nicht aber für den Ausbau im Bestand gelten. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf zulässige Mietsteigerungen durch Modernisierungsmieterhöhungen und anfallende Betriebskosten hingewiesen.

## **III. Aufbewahrung fester Abfallstoffe, § 45**

Wir begrüßen, dass in § 45 Abs. 2 Satz 2 BauModG die Möglichkeit geschaffen wird, dass sich noch in Betrieb befindliche Abfallschachtanlagen unter der Voraussetzung, dass die den Abfallschacht betreibende Person den sicheren und störungsfreien Betrieb und eine wirksame Abfalltrennung ständig überwacht und dies dokumentiert, weiter betrieben werden dürfen. Wir würden jedoch empfehlen, dass exakt die gleiche Formulierung verwendet wird, wie im § 46 Satz 2 der BauO 2016.

## **IV. Wohnungen, § 48**

Wir empfehlen, § 48 Abs. 3 BauModG, komplett zu streichen. Wir gehen nicht davon aus, dass die fahrradbezogenen Maßnahmen der Bauordnung dazu führen werden, dass die Attraktivität des Fahrrads dermaßen erhöht wird, dass eine grundsätzliche Pflicht zur Schaffung von zwei wettergeschützten Fahrradstellplätzen je Wohnung gerechtfertigt wäre. Zwar ist eine Öffnungsklausel vorgesehen. Dennoch handelt

es sich um eine baukostensteigende Regelung. Ziel sollte es dabei sein, die Baukosten zu senken. Investoren werden vor allem bei Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen in den Universitätsstädten von sich aus entsprechende Fahrrad-Stellplätze einplanen, weil die Nachfrage größer als nach Kfz-Stellplätzen ist.

## **V. Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder, § 49**

Grundsätzlich bewerten wir die Stellplatzabgabe als problematisch. Kommunen werden auf diese für sie wichtige Einnahmequelle nicht verzichten wollen. Oftmals werden die Einnahmen nicht zweckgerichtet verwendet, sondern kommen dem allgemeinen städtischen Haushalt zu Gute. Gleichwohl hoffen wir, dass die Kommunen die Neuregelung bzgl. Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder in § 49 BauModG bei den Satzungen berücksichtigen, um einen Beitrag für bezahlbares Wohnen in den Städten zu leisten.

Die Möglichkeit, dass von der Schaffung von Stellplätzen bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen gem. § 49. Abs. 1 Satz 4 BauModG abgewichen werden kann, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde, unterstützen wir ausdrücklich. Bisher wurden Nachverdichtungspotentiale z. B. durch den Ausbau von Dachgeschosswohnungen auf Grund der bisherigen Stellplatzregelungen nicht voll ausgeschöpft. Wir hoffen, dass die Kommunen beim Erlass einer Satzung den ausdrücklichen Hinweis in § 49 Abs. 3 Nr. 4 b) BauModG in diesem Zusammenhang beachten.

Ebenfalls positiv hervorzuheben ist gem. § 49 Abs. 3 Satz 5 BauModG die neue Möglichkeit, dass die Schaffung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen durch die Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden kann. Hier würden wir allerdings empfehlen, dass die Kommunen über die Anzahl für den Ersatz der Kraftfahrzeug-Stellplätze vollständig selbst entscheiden können und nicht auf ein Viertel beschränkt sind.

## **VI. Genehmigungsfreistellung, § 62**

Wir begrüßen, dass gem. § 62 BauModG grundsätzlich am Freistellungsverfahren festgehalten wird. Die vorgesehene „opt-in-Regelung“ betrachten wir daher differenziert. Das Freistellungsverfahren gilt nach der derzeit gültigen Landesbauordnung in § 67 landesweit. Nunmehr müssen die Kommunen gem. § 62 Abs. 1 BauModG das Freistellungsverfahren im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift zunächst einmal selbst aktivieren. Hier befürchten wir, dass nicht alle Kommunen von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden

bzw. nicht dazu in der Lage sind, eine entsprechende Bauvorschrift zu erlassen. Bisher ist es ein großer zeitlicher Vorteil, dass keine Baugenehmigung für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingeholt werden musste. Die Bearbeitungszeit von Bauanträgen, die sechs bis acht Monate dauert, ist ein großes Ärgernis für jeden Investor von Wohnungsbauprojekten. Derzeit kann 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. Bauherren mit mittleren und kleinen Einkommen können so ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Wir begrüßen, dass gem. § 62 Abs. 5 BauModG keine Prüfstatik für jedes Gebäude Pflicht wird, unabhängig von seiner Größe, statischen Komplexität oder Höhe, sondern nur bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen der Nachweis über die Standsicherheit erbracht werden muss. Im Vergleich zur beschlossenen Novellierung der Bauordnung von 2016 ist dies eine Kostenreduzierung bei den Baukosten.

## **VII. Einfaches Baugenehmigungsverfahren, § 63**

In § 68 Abs. 8 BauO 2000 ist geregelt, dass die Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des Antrags bei ihr zu entscheiden hat. Diese Frist kann die Bauaufsichtsbehörde aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängern.

In der Praxis sind Baugenehmigungsverfahren viel zeitaufwendiger. Deshalb haben die Landtagsfraktionen von CDU und FDP in der Drucksache 16 / 10295 mit dem Titel „Auskömmlichen Wohnraum schneller schaffen – Bearbeitungszeiten von Bauanträgen verkürzen – verlässliche Fristen einführen“ einen Antrag in den Landtag eingebracht, der die Baugenehmigungsverfahren verkürzen sollte.

Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP sind die Inhalte dieses Antrages aufgenommen worden, der die volle Unterstützung von Haus & Grund NRW erhält. Über Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren soll demnach künftig innerhalb von einem Monat und über Bauanträge in der Regel in zwei Monaten entschieden werden. Grundvoraussetzung zur Einhaltung der verbindlichen Fristen soll die Festlegung einer Prüfung der Vollständigkeit beizubringender Bauunterlagen sein. Dazu soll den Behörden maximal drei Wochen eingeräumt werden. Ab Vollständigkeit der Bauanträge sollen die verbindlichen Bearbeitungsfristen beginnen.

Die Bearbeitungszeit von Bauanträgen, die sechs bis acht Monate dauern, ist ein großes Ärgernis für jeden Investor von Wohnungsbauprojekten. Nach Einreichung der Bauanträge vergeht zunächst eine erhebliche Zeit der Vorprüfung. 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.

Wir empfehlen daher, die oben genannten Fristen in § 63 BauModG zu übernehmen.

#### **VIII. Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung, § 81**

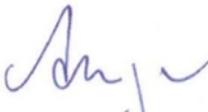
Wir begrüßen außerordentlich, dass das BauModG die Fälle von sog. Schwarzbauten im Außenbereich für die betroffenen Eigentümer deutlich besser regelt, als in § 61 Abs. 7 BauO 2016 vorgesehen war. Hervorzuheben ist, dass sich die Ausnahmeregelung nicht mehr nur auf vor dem Jahr 1960 ohne Baugenehmigung errichtete Wohnhäuser beschränkt, sondern sämtliche Anlagen umfasst sind. Vorteilhaft ist zudem, dass die Bauaufsichtsbehörden keine zehnjährige Kenntnis von der Rechtswidrigkeit haben mussten.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann  
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya  
Geschäftsführer