

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

**„Erstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung des Landes
Nordrhein-Westfalen“**
(Baurechtsmodernisierungs-Änderungsgesetz – BauModÄG NRW)

Gesetzesentwurf der Landesregierung

Düsseldorf, 29.01.2021

Vorbemerkung

Die Landesbauordnung 2018 hat viele Anregungen aus der Praxis aufgenommen. Viele der nunmehr anstehenden Änderungen dienen weiteren Klarstellungen und Erleichterungen und finden volle Zustimmung, insbesondere mit Blick auf energetische Sanierungen. Im Nachfolgenden wird daher nur noch auf Änderungen eingegangen, die in der Praxis ein Hemmnis darstellen könnten oder nicht zur erhofften Wirkung führen.

Für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns ausdrücklich.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

§ 6 Abs. 5 Satz 2

Es wird begrüßt, dass das Kerngebiet neben Gewerbe- und Industriegebiet nunmehr mit einer reduzierten Abstandsfläche in der Landesbauordnung geregelt wird.

Angeregt wird, die Abstandsfläche für urbane Gebiete ebenfalls zu regeln. Derzeit liegt es in der Hand der Kommune, bei Anwendung des neugeschaffenen Instruments eine Abstandsflächenregelung festzulegen. Naheliegend ist die Orientierung an den Abstandsflächen des Kerngebietes. Auch wenn die Anwendungshäufigkeit des urbanen Gebiets überschaubar ist, sollte mit einer entsprechenden Regelung Klarheit und Planungssicherheit geschaffen werden.

§ 6 Abs. 8

Unter Ziff. 3 ist zu ergänzen, dass Zufahrten auch dann privilegiert sein müssen, wenn diese nicht überdacht sind. Auch bei nicht überdachten Zufahrten kommt es ansonsten zu abstandsflächenrechtlichen Problemen, wenn beispielsweise die Außenmauer der Einfahrt aus dem Erdreich ragt oder die Außenmauer mit einer Absturzsicherung versehen ist.

Die Ziff. 3 könnte somit wie folgt gefasst werden: **„Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen, auch wenn diese überdacht sind.“**

Praxisbeispiel

Neu in § 6 Abs. 8 ist die Konkretisierung der Nennleistung der zulässigen Feuerstätten auf 28 kw.

Dies bringt in der bisherigen Praxis erhebliche Probleme mit sich. Bisher war es durch Ausnahmegenehmigungen möglich, Quartiers-Wärmeversorgungsanlagen in Gebäuden an Grundstücksgrenzen unterzubringen. Aufgrund der nun explizit genannten Leistungsgrenze von 28 kw wird dies für die Zukunft ausgeschlossen. Begründet wird dies mit Bezugnahme auf die Feuerungsverordnung.

Richtig ist, dass § 4 Absatz 1 FeuVO NRW in Garagen nur raumluftunabhängige Feuerstätten zulässt, deren Oberflächentemperatur bei Nennleistung nicht mehr als 300°C

beträgt. Dies ist nachvollziehbar, da Garagen bauseits nicht die technischen Voraussetzungen hinsichtlich des Brandschutzes erfüllen.

Nicht richtig ist die Subsumtion bzw. Annahme, dass die in der Praxis bereits umgesetzte Unterbringung von Feuerstätten in Garagen mit einfacher Bauqualität erfolgt. Sofern Baugenehmigungen für die Unterbringung in einem angrenzenden Gebäude erteilt wurden, entsprechen die Gebäudewände der Feuerwiderstandsklasse F90. Eine Anwendung der FeuVO auch auf diese Gebäude im Rahmen des § 8 LBO kommt einer unzulässigen Erweiterung des § 4 Abs. 1 FeuVO gleich, welche dieser wortgemäß nicht hergibt, da er sich explizit auf Garagen bezieht.

Die nachfolgenden Bilder zeigen, dass die Unterbringung keine Gebäudeausmaße erfordern, die vom Charakter einer typischen Wohnbebauung abweichen.



Was passiert, wenn die Regelung unverändert in Kraft tritt?

Innovative Energieversorgungskonzepte, die eine gemeinschaftliche Nutzung voraussetzen, kommen kaum in die Umsetzung. Stattdessen erhält jedes Haus eine einzelne Heizungsanlage.

Die Energiewende wird somit ausgebremst.

Denn die alternative Unterbringung in einem Gebäude ohne Abstandsflächenprivileg bedeutet Investitionen, die in Anbetracht der heutigen Grundstückspreise wirtschaftlich nicht machbar sind und die Erwerberpreise oder Mietpreise unverhältnismäßig verteuern.

Der ressourcenschonende Umgang mit Flächen findet nicht statt.

Ein Hausgrundstück wird nicht zur Wohnfläche, sondern muss als Fläche für die Unterbringung von Gebäudetechnik/Heizzentrale erhalten.

ÄNDERUNGSVORSCHLAG

Ergänzung § 6 Abs. 8 Nr. 2 durch folgenden Satz:

„Gebäude für Feuerstätten (Heizzentralen) zur gemeinschaftlichen Quartiers-Wärmeversorgung sind bis zu einer maximalen Größe von 200 Kubikmeter mit einer maximalen Höhe von 3 m und einer Leistung von maximal 1.000 KW auch in seitlichen Abstandsflächen von Wohngebäuden zulässig, solange sie zur Versorgung dieser dienen. Das Gebäude hat alle Anforderungen an den benötigten Brandschutz zu erfüllen.“

§ 6 Abs. 11 Ziff. 3

„Änderungen, auch in Verbindung mit Nutzungsänderungen...“.

Hier sollte die Ergänzung von Nutzungsänderungen aufgenommen werden. In der Praxis geht eine Nutzungsänderung oftmals nur mit Änderungen, die über Änderungen im Inneren des Gebäudes hinausgehen.

In der Praxis sollte das Einfamilienhaus im Bestand erweitert werden. Der Nachbar hatte seine Zustimmung zur Überschreitung der Abstandsfläche gegeben. Die Stadt Köln hat das nicht akzeptiert. Bei Nachbarschaftszustimmung muss diese akzeptiert werden.

Diesen Einwand aufgreifend, könnte § 6 Abs.11 Satz 2 dahingehend ergänzt werden, dass **„darüber hinaus gehende Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange, insbesondere bei Vorlage einer nachbarschaftlichen Zustimmung, und der Belange des Brandschutzes gestattet werden.**

§ 7 Abs. 1

Die jetzt aufgenommene veränderte Regelung zur Teilung von Grundstücken – hier Abs. 1 Nr. 2 - begrüßen wir sehr.

§ 8 Abs. 2

Nach Abs. 1 wird neu als Absatz 2 eingefügt:

„(2) Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich. Satz 1 und 2 gelten nicht für Parkplätze,

- 1. die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder**
- 2. sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.**

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag eine Befreiung nach Satz 1 und 2 erteilen, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.“

Der BFW Nordrhein-Westfalen unterstützt die Motivation des Gesetzgebers, Parkflächen durch die Nutzung von PV-Anlagen oder Solarthermie einen Mehrwert zugunsten des Klimaschutzes abzurufen.

Im Neubau hat Photovoltaik mittlerweile einen hohen Stellenwert. Im Wohnungsneubau werden in aller Regel Solarmodule auf Dächern verbaut. Der Ansatz, auch Parkplatzflächen für die Installation von PV-Anlagen zu nutzen, ist grundsätzlich richtig und sinnvoll.

Folgende Hinweise aus der Praxis sollten dabei jedoch berücksichtigt werden:

1. Eine oberirdische Parkfläche mit einem Umfang von mehr als 25 Stellplätzen wird in der Regel durch Kommunen aus städtebaulichen Gründen zumindest in Wohnungsbauprojekten nicht genehmigt.

2. Ein PV-überdachter Stellplatz ist in der Herstellung kaum günstiger als ein Tiefgaragenstellplatz.

TG-Platz: ca. 20.000

Stellplatz mit PV-Anlage:
oberirdischer Stellplatz: ca. 4.000 Euro
Carport: ca. 6.000 Euro
Solarmodule: ca. 4.000 Euro
Gesamt: ca. 15.000 Euro

Im Vergleich zum Tiefgaragenstellplatz gleichen die Vorteile oder der Mehrwert eines PV-genutzten Stellplatzes die Vorteile und Mehrkosten eines Tiefgaragenstellplatzes (wetterfest, einbruchsicher) nicht aus.

Das bedeutet:

Eigentumserwerber werden den Preis nicht zahlen bzw. bevorzugen einen Tiefgaragenstellplatz.

Im Mietwohnungsbau, insbesondere im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau belasten die Mehrkosten die Wohnkosten erheblich.

3. Die Installation einer PV-Anlage schließt das Pflanzen von Bäumen in der nahen Umgebung aus und fordert – je nach Fall – sogar das Fällen von Bäumen, um Verschattung auszuschließen.

4. Überschüssige Stromproduktion geht vermutlich verloren. Im Wohnungsbau wird vorwiegend in den Morgen- und Abendstunden Strom verbraucht. Die Einspeisevergütung für überschüssig produzierten Strom ist wenig attraktiv und könnte in vielen Fällen ungenutzt bleiben. Die Einspeisevergütung rechtfertigt die Investition in eine PV-Anlage jedenfalls nicht mehr.

5. Im Gewerbe wird Strom vor allem tagsüber verbraucht. Hier dürfte es fast nie zu Überproduktionen kommen. Auch versiegelte Parkflächen sind in Gewerbegebieten und Industrieparks die Regel. Hier können PV-überdachte Stellplätze eine sinnvolle Kombination im Zusammenhang mit eMobilität bzw. auch dem hohen Strombedarf des ansässigen Gewerbes sein.

Es wird daher angeregt, die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf den Gewerbebau zu reduzieren. Hilfsweise wird vorgeschlagen, die erforderliche Stellplatzzahl im Wohnungsbau auf mindestens 35 Stellplätze zu erhöhen.

Unabhängig vom Ergebnis der parlamentarischen Beratungen unterstützt der BFW Nordrhein-Westfalen das Ziel des Gesetzgebers, Neubau und Klimaschutz in Einklang zu bringen.

§ 8 Abs. 3 (ehemals Abs. 2)

Es sollte der Zusatz ergänzt werden, dass Spielflächen für Kinder auch auf Dachflächen angelegt werden können.

Gerade in verdichteten Innenstadtlagen fehlen auf den Grundstücken oftmals Flächen für die Errichtung von Kinderspielplätzen. Ebenso sind die Flächen für Kinderspielplätze oftmals nur an Stellen zu errichten, an denen diese stark verschattet sind. Spielflächen auf Dächern haben somit eine große Attraktivität.

§ 8 Abs. 4 (ehemals Abs. 3)

Es sollte eine Ergänzung aufgenommen werden, dass Abgrabungen zur Ermöglichung von Wohnbereichen im Kellergeschoss grundsätzlich zulässig sind.

In der Praxis werden vermehrt Souterrainflächen nutzbar gemacht durch den Einbau bodentiefer Fenster. Dieser Form der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraumflächen sollte ebenso wie der Aufstockung mehr Aufmerksamkeit geschenkt und längst überfällige Anpassungen der gesetzlichen Hürden an neue Bauweisen erfolgen.

§ 35 Abs. Ziff. 1/4

Vielen innerstädtische Einfamilienhäuser/Reihenhäuser sind aufgrund der geplanten Gebäudehöhe (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses über 7 m) der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen. Dies hat aktuell zur Folge, dass gem. § 35 Abs.1 BauO ein notwendiger Treppenraum vorgehalten werden müsste. Aufgrund der geplanten Größe der Reihenhäuser lässt sich ein durchgehender notwendiger Treppenraum planerisch

eigentlich nicht umsetzen. Daher ist eine Privilegierung für Einfamilienhäuser in der Gebäudeklasse 4 zwingend. Es ist ferner zu überlegen, diese Privilegierung auch auf § 34 Abs. 3 Ziff. 1 zu übertragen.

Deshalb sollte die neue Ziffer 4 zur Klarstellung auch um Einfamilienhäuser der Gebäudeklasse 4 ergänzt werden.

§ 47 Wohnungen

Die beabsichtigten Ergänzungen werden begrüßt. Es wird noch einmal angeregt folgende Regelung zu streichen und die Landesbauordnung damit der Musterbauordnung anzupassen:

(2) Eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig.

Nach § 47 Abs. 2 der Landesbauordnung NRW (LBauO) ist eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume unzulässig, d.h. nicht alle Außenwände der Wohnungen dürfen nur zwischen Nordwest und Nordost (90 Grad-Winkel) ausgerichtet sein.

Die Regelung kommt ursprünglich aus der öffentlichen Wohnraumförderung und wurde später für den gesamten Wohnungsbau in die Landesbauordnung übernommen. Aus der Vorschrift ergeben sich Restriktionen für den Bau von benötigten Kleinwohnungen, z.B. für Studierende. Diese haben regelmäßig nur eine Außenwand. In Mehrfamilienhäusern können Grundrisse für kleine Wohnungen weniger kompakt gestaltet werden. Viele Erdgeschosswohnungen in Südlage haben keine direkte Sonne, wenn die gegenüberliegende Straßenseite bebaut ist – sie werden aber gleichwohl vermietet.

Die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz kennt kein Verbot der reinen Nordlage entsprechend der Vorschrift in NRW. **Dementsprechend findet sich in allen Bauordnungen der übrigen 15 Bundesländer keine ähnliche Regelung.**

Die Regelung sollte daher ersatzlos gestrichen werden. Hilfsweise sollten Kleinwohnungen mit reiner Nordlage zulässig sein, wenn durch andere Maßnahmen eine gesunden Wohnverhältnissen entsprechende Nutzung der Wohnungen sichergestellt ist, z.B. durch eine breite Fensterfront oder durch attraktive Gemeinschaftsräume, die sich nicht in einer reinen Nordlage befinden.

§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

Die Einräumung der Satzungsbefugnis bezüglich der zu errichtenden Stellplätze zugunsten der Kommunen wird grundsätzlich begrüßt. Es steht jedoch noch aus, durch die in der Baukostensenkungskommission erörterte Stellplatzverordnung des Landes nebst der darin festgehaltenen „Stellplatzquoten“ den Kommunen eine Art Empfehlung an die Hand zu

geben. Dies gilt vor allem für solche Kommunen, die eine eigene Satzung erarbeiten oder dies noch tun wollen.

Schwierigkeiten bestehen weiterhin beim öffentlich geförderten Wohnungsbau und Immobilien für besondere Zielgruppen wie z.B. Senioren. Vielerorts gehen Kommunen immer noch von zu hohen Stellplatzbedarfen aus, obwohl aus der Praxis die hohen Leerstandsquoten nebst ihren negativen Auswirkungen wie Anziehung von Vandalismus, (Klein-)Kriminalität etc. bekannt sind. Weitere verlorene Investitionen von Kapital und Fläche sollten angesichts einer gewollten Verkehrswende vermieden werden.

§ 71 Behandlung des Bauantrages

Zu § 71 Abs. 5 Satz 1: Die verpflichtende Durchführung einer Antragskonferenz ist grundsätzlich ein guter Ansatz, um insbesondere große Bauprojekte zu beschleunigen. Es bleibt abzuwarten, ob dadurch Projekte beschleunigt werden.

Aus der Praxis muss leider berichtet werden, dass aufgrund von Personalmangel manche Behörden Prioritätenlisten erstellt haben und für das kommende Jahr nur noch große Vorhaben über 100 Wohneinheiten abwickeln. Kleinere Projekte geraten damit nicht nur in einen erheblichen Zeitverzug, sondern müssen auch finanziell auf den Prüfstand gestellt werden. Jeder Monat Stillstand bedeutet einen finanziellen Verlust, da die Grundstücksfinanzierung weiterläuft. Die monatliche Belastung kann zwischen mehreren tausend Euro liegen, aber auch auf 5-stellige Summen anwachsen.

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Bau- und Wohnungswirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben rund 300 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann
Anett Barsch
Daniel Wylenga
Nisse Neßeler
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms