

# 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, 14.10.2020

## 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.

### 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.

Es wird angeregt, 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:

Neu in § 8 Abs. 2 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 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.“*

### **§ 8 Abs. 2:**

Nach Abs. 1 wird neu als Absatz 2 eingefügt:

*„(2) Im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende Gebäude und ihre zugehörigen Freiflächen sollen über Absatz 1 hinaus vorbehaltlich der bestehenden baurechtlichen, satzungsrechtlichen, denkmalschützenden oder sonstigen rechtlichen Festlegungen angemessen begrünt oder bepflanzt werden. Den kommunalen Gebietskörperschaften wird empfohlen, hinsichtlich ihrer Gebäude und zugehörigen Freiflächen entsprechend Satz 1 zu verfahren.“*

Der BFW Nordrhein-Westfalen unterstützt den klima- und artenschützenden Aspekt der Regelung. Dennoch begrüßt der Verband, dass für private Immobilien im Rahmen der Landesbauordnung keine zusätzliche Auflage gleichen Inhalts erstellt wurde. Schließlich ist die Landesbauordnung ein Bestandteil des Gefahrenabwehrrechts.

Gleichwohl wird aus der Praxis heraus wahrgenommen, dass Unternehmen immer öfter und oftmals freiwillig in Abstimmung mit Kommunen Zusatzmaßnahmen im Bereich Klima- und Artenschutz erbringen. Kommunen gehen immer mehr dazu über, neben energetischen Gebäudestandards auch Auflagen hinsichtlich der Grünflächengestaltung zu formulieren. Dies sollte auch weiterhin auf kommunaler Ebene belassen werden, um lokale Gegebenheiten und Anforderungen zu berücksichtigen.

#### **§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

Der § 48 wird wieder neu gefasst. 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 bei öffentlich gefördertem 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 bekannt sind nebst ihrer negativen Auswirkungen wie Anziehung von Vandalismus, (Klein-)Kriminalität etc. Weitere verlorene Investitionen von Kapital und Fläche sollten angesichts einer gewollten Verkehrswende vermieden werden.

#### **§ 49 Barrierefreies Bauen**

In § 49 werden die Absätze 1 und 2 neu gefasst.

Die Klarstellung in Absatz 1 zum Umfang der Barrierefreiheit wird sehr begrüßt. In der Praxis haben Mitgliedsunternehmen immer wieder die Erfahrung gemacht, dass Bauaufsichtsbehörden bei der Auslegung des Begriffs Barrierefreiheit anderer Auffassung waren. Auch wenn durch Verweis auf die entsprechenden Technischen Baubestimmungen (VVTB) und Handlungsempfehlungen Unstimmigkeiten geklärt werden konnten, ist es für reibungsfreie Verfahrensabläufe förderlich, wenn der Gesetzestext hier noch deutlicher gefasst wird.

Ebenso wird begrüßt, dass Absatz 2 Satz 5 eine deutliche Trennung zwischen Wohngebäuden und den in Absatz 2 Satz 1 ff. genannten Gebäuden vollzieht. Damit sind Interpretationsspielräume im Rahmen von Wohnungsbauprojekten ausgeschlossen.

### **§ 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. Dieser Schritt hängt aber weiter davon ab, ob die Behörde in der Durchführung eine Beschleunigung des Verfahrens erkennt.

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.

### **§ 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Zu Abs. 2:

Einvernehmen besteht sicherlich dahingehend, dass Gebäude in schlechtem baulichen Zustand und erst recht in einem Zustand des Verfalls keinen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und sich im schlimmsten Falle negativ auf das direkte Umfeld auswirken.

Dennoch besteht diesseits die Auffassung, dass der Lösungsansatz in Absatz 2 zu weitgehend ist und einer verfassungsrechtlichen Überprüfung nicht standhalten dürfte.

Zum einen dient die Landesbauordnung primär der Gefahrenabwehr und sollte nicht instrumentalisiert werden, um Ziele der Stadtentwicklung voranzutreiben. Zum anderen wirft die Regelung die Frage auf, ab wann ein Gebäude im Verfall begriffen ist und ab wann dieser Verfallszustand ein Ausmaß erreicht, das einen derart massiven Eingriff der Ordnungsbehörde in das Eigentumsrecht aus Artikel 14 Grundgesetz (GG) rechtfertigt.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung muss zudem gefragt werden, ob durch den Abriss verfallender Bauten eine Verbesserung für das Stadtbild erreicht wird, die derart erheblich ist, dass der Grundrechtseingriff gerechtfertigt ist und kein milderer Mittel verfügbar war.

Schließlich wird in der Begründung zum Regelungsvorschlag die Problematik des starken Bestandsschutzes hingewiesen. Dieser resultiert aus dem verfassungsrechtlich gesicherten Recht auf Eigentum und kann und sollte auch nicht ohne weiteres aufgeweicht werden.

Es sollte eher geprüft werden, ob ausschließlich die Standsicherheit eines Gebäudes ausschlaggebend sein darf für einen ordnungsrechtlichen Eingriff oder hier eine Erweiterung der Tatbestände möglich ist.

## **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