LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE
NEUDRUCK STELLUNGNAHME
18/2564
A20

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“ (Drucksache 18/12565)

Positionen

- **Ausbau und Stärkung der öffentlichen Wohnraumförderung weiter vorantreiben**
- **Normenreduziertes Planen und Bauen über die gesamte Wertschöpfungskette Bau**
- **Einführung einer „Oldtimer-Regelung“ in der Bauordnung NRW 2018 erforderlich**
- **Einführung des „Gebäudetyps E“ in der Bauordnung NRW 2018 erforderlich**
- **Pilotprojekte fordern und fördern**

Vorbemerkung

Aufgabe der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ist u.a. die Förderung der Baukultur, der Baukunst, des Bauwesens, des barrierefreien Bauens, des Städtebaus und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen im Lande Nordrhein-Westfalen, vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauKaG NRW. Dabei sind unsere Mitglieder in rechtlicher Hinsicht im Wesentlichen mit Baugenehmigungsverfahren und der Aufstellung von Bauleitplänen befasst.

Diese gesetzlichen Zuständigkeiten sowie die Berufsaufgaben unserer Mitglieder bilden den Rahmen der nachfolgenden Stellungnahme.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen verweist an dieser Stelle auch auf die bereits in verschiedenen parlamentarischen Initiativen eingebrachten Stellungnahmen, die sich u.a. ebenfalls mit der Schaffung von Wohnraum befassen:

„Düsseldorfer Erklärung“ der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

„Bauen für Morgen“ der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vom 10. April 2024 zum Antrag der AfD-Landtagsfraktion „Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen wirksam bekämpfen: Neubau vorantreiben und Immobilienmarkt wiederbeleben“ (Drucksache 18/8110)

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vom 06. November 2024 zum Antrag der AfD-Landtagsfraktion „Mehr dringend benötigte Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen schaffen durch konsequentes Trimmen der Baukosten nach dem Vorbild Schleswig-Holsteins: Einführung des „Regelstandard ES-NRW“ in der sozialen Wohnraumförderung“; Antrag der Fraktion der AfD (Drucksache 18/10519)

Die Dringlichkeit einer vollständigen und medienbruchfreien Digitalisierung zur Beschleunigung der Bauantrags- und Genehmigungsverfahren, mitsamt der notwendigen Transparenz bei der Dauer von Genehmigungsverfahren, wurde vielfältig und bereits in den o.g. Stellungnahmen gefordert und bestehende Potenziale dargestellt.

Die AKNW möchte die Wichtigkeit dieser gesamtheitlichen Betrachtungen auch im Rahmen dieser Stellungnahme noch einmal betonen und auf ihre Stellungnahmen in dieser Sache verweisen. Denn auch reduzierte Genehmigungsdauern führen zur Kostensenkung und ermöglichen sicherere Kalkulationen.

Positionen

Ausbau und Stärkung der öffentlichen Wohnraumförderung weiter vorantreiben

Die AKNW teilt die Meinung der antragstellenden Fraktionen, dass die öffentliche Wohnraumförderung nach wie vor der wichtigste Garant dafür ist, dass sich auch einkommensschwächere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt mit preiswertem Wohnraum versorgen können. Angesichts des weiter steigenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen bleibt die öffentliche Wohnraumförderung daher aus wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und insbesondere sozialer Sicht langfristig notwendig.

Gerade im unteren und mittleren Mietpreissegment funktioniert nach Erkenntnissen der Architektenkammer NRW das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger. Bereits heute übersteigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in weiten Teilen des Landes deutlich das drastisch zurückgehende Angebot, so dass dieser Teilbereich des Wohnungsmarktes auch zukünftig einer staatlichen Steuerung bedarf.

Eine Bereitstellung von Erbpachtgrundstücken stellt aus Sicht der AKNW eine Möglichkeit dar, für Neubauvorhaben eine Baukosten-Miet-Spirale zu dämpfen. Potenziell für den Wohnungsbau bereitstehende Grundstücke könnten hier, angelehnt an den Vorschlag der Antragsstellerinnen, in die Fonds kommunaler Wohnungsbaugesellschaften o.ä. aufgenommen werden. Fördermaßnahmen sollten auf Erbpachtmodelle angepasst werden können.

Die Architektenkammer NRW lehnt eine Förderung nach dem Gießkannenprinzip für freifinanzierte Maßnahmen ab, da in vielen ländlichen Regionen Nordrhein-Westfalens bereits heute mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden, als tatsächlich benötigt werden. Aufgrund des demografischen Wandels und der Wanderungsverluste in Teilen des ländlichen Raums führt dies zu einem Angebotsüberhang und wachsenden Leerständen. Eine zusätzliche Förderung der Eigentumsbildung in diesen Regionen würde diese Entwicklung unnötig verstärken. Die AKNW ist der Ansicht, dass die Förderung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus im NRW-Wohnraumförderungsprogramm Priorität haben sollte. Sie argumentiert, dass die Eigentumsförderung aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht der Förderung des Mietwohnungsbaus deutlich untergeordnet bleiben sollte. Diese Position basiert auf der Kritik an der 2018 von der NRW-Landesregierung eingeführten Neukonzeption der Wohneigentumsförderung, die eine einseitige Förderung von Wohneigentum im ländlichen Raum vorsah. Diese einseitige Förderung geht am tatsächlichen Bedarf in den Ballungsräumen Rheinland, Westfalen und an den Hochschulstandorten vorbei. Daher regen wir an, die Eigentumsförderung auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarf sowie auf Entlastungsstandorte der Stadt-Umland-Entwicklung zu beschränken. Demografisch schrumpfende Regionen sollten nur dann in die Eigentumsförderung einbezogen werden, wenn besondere Bedarfe nachgewiesen werden können, die sich aus wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten ableiten lassen, oder wenn individuelle Härtefälle vorliegen. Um eine zielgerichtete Umsetzung garantieren zu können, ist es aus Sicht der AKNW erforderlich, die Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau nicht über die des privat finanzierten Wohnungsbaus zu stellen. Eine

baurechtliche Gleichstellung, die nicht über die Anforderungen der Landesbauordnung hinausgeht, muss den Grundsatz der Förderrichtlinien bilden.

Die Förderung vielschichtiger Grundsatzkonzepte für einen nachhaltigen Wohnungsbau sollten weiter gestärkt werden. Die AKNW fordert hierbei eine Lebenszyklusbetrachtung. Anreize weg von der Energieeffizienz, hin zu einer ganzheitlichen Ökobilanz könnten ein wichtiger Meilenstein sein, um ins „Handeln" zu kommen und Baukultur als das zu bewahren, was sie ist- unersetzbar. Insofern fordert die AKNW auch den Gebäudepass und die Ökobilanz als Bautechnische Nachweise in der Bauordnung NRW 2018 zu verankern.

Dies sollte auch im geförderten Wohnungsbau umzusetzen sein. Dazu müssen nachhaltige Planungen, die auch die Nutzung bestehender Ressourcen einbeziehen, ein Förderkriterium darstellen können, um die Lebenszyklusbetrachtung stärker voranbringen zu können.

Eine generelle Vereinfachung der Antragsstellung ist dringend erforderlich, um den Zugang zu Fördermitteln niederschwellig zu ermöglichen. Die vollständige Digitalisierung aller Prozesse stellt hierbei einen wesentlichen Faktor dar. Ein gesicherter, digitaler Austausch innerhalb der zuständigen Fachbereiche der Kommunen kann im Gegensatz zur analogen Verteilung das Zeitfenster wesentlich reduzieren. Darüber hinaus könnten notwendige Abstimmungen in Echtzeit stattfinden und direkt in die Bewertung einbezogen werden. Dazu ist es notwendig, Fördergesetze und -richtlinien an digitale Möglichkeiten anzupassen.

Normenreduziertes Planen und Bauen über die gesamte Wertschöpfungskette Bau

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen fordert generell, dass normen- und standardreduziertes Planen und Bauen in der gesamten Wertschöpfungskette Bau, somit auch im Wohnungsbau, bauordnungsrechtlich ermöglicht werden muss – unabhängig davon ob freifinanziert oder öffentlich gefördert. Förderkriterien müssen hier eine Entsprechung bieten.

Eine Vereinfachung des Planens und Bauens stellt aus Sicht der AKNW die Grundlage aller möglichen Ansätze dar. Können Technik und Materialien auf den jeweiligen realistischen Bedarf abgestimmt werden, können Ressourcen geschont, Baukosten und der Prüfaufwand im Genehmigungsverfahren reduziert werden. Resultat ist, dass bezahlbarer Wohnraum schneller zur Verfügung steht.

Eine Verankerung im Bauordnungs- und im Vertragsrecht ist hierfür aus Sicht der Architektenkammer NRW dringend erforderlich, um allen an den Prozessen Beteiligten einen rechtssicheren Verhandlungsrahmen zu bieten.

Einführung einer „Oldtimer-Regelung" in der Bauordnung NRW 2018 erforderlich

Die AKNW stimmt mit den Antragsstellerinnen überein, dass der bauliche Bestand NRWs erhebliches Potenzial – nicht ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum – bietet. Insgesamt ergibt sich in angespannten Wohnungsmärkten Deutschlands ein erschließbares Potenzial von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen bei einer mittleren Wohnfläche von ca. 85 m².[1]

[2] Zum Thema wurde unter Beteiligung der BAK eine Studie erstellt: TU Darmstadt/Pestel Institut „Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen". Die Kurz- und Langfassung ist downloadbar unter: https://bak.de/politik-und-praxis/stadt-land-wohnungsbau/bezahlbarer-wohnungsbau/

Einer zügigen, wirtschaftlich und konstruktiv lohnenden Umsetzung stehen jedoch häufig die bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben entgegen. Eine Anpassung an geltende rechtliche Vorgaben führt teils zu immensen Kostensteigerungen, wodurch viele Projekte aus wirtschaftlicher Sicht nicht umgesetzt werden können. So ist die vollumfängliche Umsetzung der Barrierefreiheit in studentischen Wohnheimen ein Hemmnis für die Herstellung ausreichend studentischen Wohnraums in den Universitätsstätten. Eine prozentuale Umsetzung würde den Weg zur Schaffung von mehr studentischem Wohnraum ermöglichen - sowohl im Neubau als auch im Bestand. Der resultierende Leerstand des Bestands oder ein Abriss und anschließender Neubau kann nicht das Ziel einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik sein. Werden neue Maßnahmen, wie z.B. Nutzungsänderungen, wegen fehlender Konformität eines bestehenden Gebäudes an geltendes Recht nicht genehmigt, können diese in ihrer ursprünglichen rechtmäßigen Nutzung (Bestandsschutz) verbleiben und dürfen weiter genutzt werden – ohne jegliche Anpassungen an geltendes Recht. Oder ganze Gebäude werden in den Leerstand überführt. Aus Sicht der AKNW versperrt sich die aktuelle bauordnungsrechtliche Gesetzeslage somit gegen eine sinnvolle, zeitgemäße Weiternutzung des bestehenden Gebäudepotenzials.

Die AKNW setzt sich daher ausdrücklich für eine Neustrukturierung im Bauordnungsrecht ein.

Die Flut an überzähligen Normen hat die AKNW dazu bewegt eine Arbeitsgruppe zum normenreduzierten Planen und Bauen einzuberufen. Dieser Arbeitskreis befasst sich seit dem Aufruf der Ministerin Ina Scharrenbach aus dem Jahr 2024 mit konkreten Vorschlägen zum Bürokratieabbau, u.a. intensiv mit den Möglichkeiten zur Nutzung des Bestandes in einem ordnungsrechtlich konformen Rahmen. In Anlehnung an den § 85a der novellierten niedersächsischen Bauordnung vom 01.07.2024, hat der Vorstand der AKNW einen konkreten Umsetzungsvorschlag für einen neuen § 59 a BauO NRW beschlossen, die sog. „Oldtimer-Regelung“.

Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung (bis zu zwei Geschossen), Umbau, Anbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Gebäude- und Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen an die Schutzziele erfüllen (Öffentliche Sicherheit, Leben und Gesundheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz des Klimas etc.) und damit nicht den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Standards entsprechen.

Insbesondere müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen und der Brandschutz muss gewährleistet sein.

Die Regelung soll für Verfahren im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§64 BauO NRW) gelten.

In den Gebäudeklassen 1 bis 3 soll hinsichtlich des Brandschutzes und der Standsicherheit sowie der Erfüllung der weiteren Grundanforderungen eine Bestätigung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, dass die Mindestanforderungen erreicht werden, genügen. Bei Vorhaben darüber hinaus muss ein Team bestehend aus Architekt, Brandschützer und Statiker dies bescheinigen.

Liegt die Bestätigung durch die entsprechend qualifizierten Personen vor, findet eine weitere Prüfung durch die Bauaufsicht nicht statt – dies ist ein Beitrag zur Entbürokratisierung.

Zum Zwecke der Rechtssicherheit wird ein Mindeststandard durch Verweis auf den Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 definiert und nicht lediglich auf die allgemeinen Schutzziele nach § 3 Abs. 1 BauO NRW 2018 verwiesen.

Mit einer solchen „Oldtimer-Regelung“ wird eine erhebliche Erleichterung für die Modernisierung und Umnutzung von Bestandimmobilien geschaffen. Nachhaltige, ressourcenschonende Um- und Ausbauten, das Erweitern und Sanieren und damit auch der Erhalt schützenswerter Bausubstanz und Baukultur wird ermöglicht. Genehmigungsverfahren können maßgeblich beschleunigt und Baukosten deutlich gesenkt werden können.

Begleitend erforderlich bleibt eine höhere Flexibilität der Kommunen in Bezug auf städtebauliche Dichte, Abstände und die Stellplatzfragen. Um das Potenzial für neuen Wohnraum auf den Dächern nutzen zu können, sind die planungs-, bau- und ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln – insbesondere hinsichtlich bestehender Bebauungspläne und den enthaltenden Vorgaben zur baulichen Dichte sowie Trauf- und Firsthöhenbeschränkung.

Einführung des „Gebäudetyps E“ in der Bauordnung NRW 2018 erforderlich

Um neben der zuvor geforderten Oldtimerregelung auch für den Neubau Erleichterungen zu schaffen, fordert die AKNW – gemeinsam mit den Baukammern aller Bundesländer sowie der BAK und BingK – nach wie vor auf die Einführung des Gebäudetyps E, um rechtssicher normenreduziertes Planen und Bauen verwirklichen zu können, ohne die eigentlichen Schutzziele wie Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Wohnverhältnisse und Umweltschutz in Frage zu stellen. Die Kammern sehen in dem „Gebäudetyp E“ die Chance, innovative Bauweisen sowie normenreduziertes Bauen zu fördern und einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – sowohl im frei finanzierten als auch im geförderten Wohnungsbau – zu leisten.

Dies erfordert nicht nur eine Regelung auf Bundesebene (Änderung des Bau- und Planervertragsrechts im BGB), sondern auch eine entsprechende Berücksichtigung im Bauordnungsrecht des Landes.

Insbesondere ist es unerlässlich, insoweit Abweichungen von den Standards der Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VV TB) zu ermöglichen, und zwar nicht allein über den § 69 BauO NRW 2018, sondern durch eine ausdrückliche, nicht ermessensgebundene Regelung zum Gebäudetyp E. Unabhängig davon bleibt es erforderlich, die überzogenen Normen und Standards auch in der VV TB auf das im Sinne der Gefahrenabwehr (Stichwort „Baupolizeirecht“) notwendige Maß zurückzuführen, weil sonst auch eine Änderung im Zivilrecht weitgehend ins Leere liefe.

Die AKNW fordert in diesem Zusammenhang mehr baupolitischen Mut, um ein breiteres Wohnungsangebot zu erreichen.

Pilotprojekte fordern und fördern

Analog zu den in Bayern gestarteten Modellvorhaben sieht die AKNW auch in NRW Potential, Modellvorhaben auszuloben, um neue Wege zu erproben. Dies sollte sowohl für die Einführung der vorgeschlagenen Oldtimer-Regelung als auch für den Gebäudetyp E gelten.
Die Architektenkammer NRW steht hier gerne für den weiteren Austausch bereit.

So könnten kostenintensive Bauteile wie Aufzüge und Balkone, die nicht von vornherein – insbesondere nicht auf Wunsch der Bauherrschaft – eingebaut werden, eingespart werden. Die dafür erforderlichen Flächen könnten bereits bei der Planung berücksichtigt werden; der Einbau zusätzlicher Komfortangebote könnte dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Durch den Verzicht würden Bau- und Betriebskosten gesenkt.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.500 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner.

Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Freiräumen, Städten und Gemeinden. Der Berufsstand schafft damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Ein zentrales Fundament dafür kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, ihrer Tätigkeit nachhaltige Prinzipien zugrunde zu legen. Ökoklogische und energieeffiziente Bauweisen sind für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, den Strategien zur Klimaanpassung und den für unsere Lebensräume relevanten gestalterisch Aufgaben des Planens und Bauens stellt sich die AKNW gerne als Plattform zum Austausch mit Politik, Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen zur Verfügung.

Düsseldorf, den 8.Mai 2025