LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2569

A20

BAUVERBÄNDE.NRW

info@bauverbaende.nrw
www.bauverbaende.nrw

[X] **Geschäftsstelle Nordrhein**
Graf-Recke-Str. 43
40239 Düsseldorf
Tel.: 02 11 | 9 14 29-0
Fax: 02 11 | 9 14 29-31

[ ] **Geschäftsstelle Westfalen**
Westfalendamm 229
44141 Dortmund
Tel.: 02 31 | 94 11 58-0
Fax: 02 31 | 94 11 58-40

06.05.2025
Leh

Baugewerbe-Verband Nordrhein

Baugewerbeverband Westfalen

Straßen- und Tiefbau-Verband Nordrhein-Westfalen

Fachverband Ausbau und Fassade Nordrhein-Westfalen

Stuck • Putz • Trockenbau Westfalen e.V.

Zimmerer- und Holzbau-Verband Nordrhein

Deutscher Auslandsbau-Verband e.V.

Stellungnahme: „Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“
Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 18/12565

Die BAUVERBÄNDE NRW –Wer wir sind

Die BAUVERBÄNDE NRW fassen sieben Mitgliedsverbände, 90 Innungen und rund 4.500 Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus unter einem Dach zusammen und sind damit der mitgliederstärkste Verband der nordrhein-westfälischen Bauwirtschaft. Im besonderen Maße bündeln wir die Interessen der Berufsgruppen der Maurer und Betonbauer, Brunnenbauer, Betonstein- und Terrazzohersteller, Estrichleger, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger, Straßen- und Tiefbauer, Stuckateure, Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer sowie der Zimmerer. Für seine Mitglieder sind die BAUVERBÄNDE NRW zentraler Ansprechpartner für alle rechtlichen Belange des Arbeits-, Tarif-, Bau-, Umwelt-, Wettbewerbs- Wirtschafts-, Vergabe- und Steuerrechts sowie Ausbildungsfragen. Zudem bieten wir Expertisen zu technischen Fragen an.

Unsere Themenschwerpunkte als Verband des bauausführenden Gewerbes

Der Antrag von CDU und BÜNDNIS 90/ Die Grünen legt richtigerweise einige Probleme des Wohnungsbaus dar. Aus eigenen Recherchen des Jahres 2023 haben wir ermittelt, dass die Grundstückspreise in den zehn größten Städten NRWs innerhalb von 10 Jahren im Durchschnitt um ca. 50% gestiegen sind. Dieser Trend setzt sich nach unserer Einschätzung bis heute weiter fort. Flächenkonkurrenzen, begrenzte Verfügbarkeit in städtischen Räumen und Grundstücksspekulationen haben zu massiven Preisanstiegen geführt. Auch die Fragestellung, wie Genossenschaften und andere Bauherren in die bestmögliche (finanzielle) Lage versetzt werden, um als Bauherren zu agieren, muss adressiert werden.

Allerdings können wir als bauausführender Verband lediglich die grundsätzliche Problemfeststellung teilen, da unsere Betriebe im Regelfall erst zum Einsatz kommen, wenn Bauherrn und Bauland bereits erfolgreich zusammengefunden haben. Daher beziehen wir uns primär auf die Punkte des Antrags, die näher an der eigentlichen Bauausführung gelegen sind.

- Die „Konservierung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit“,
- Die Überlegung, „nicht auf den Modernisierungszeitpunkt, sondern vielmehr auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes“ als Standard zu setzen
- Die angesprochene „kontinuierliche Zunahme baulicher Standards.“

Bauen im Bestand

Wie der Antrag richtigerweise ausführt, stehen in Nordrhein-Westfalen 3,97 Mio. Wohngebäude mit insgesamt 9,25 Mio. Wohneinheiten. Wenn man sich vor Augen führt, dass die jährliche Neubautätigkeit in Nordrhein-Westfalen bei rund 48.000 Wohneinheiten liegt, ergibt sich daraus eine Neubauquote von ungefähr 0,5%. Somit würde eine Erneuerung des Wohngebäudebereiches, sofern man nur auf Neubautätigkeit setzt, 200 Jahre dauern. Daraus lassen sich grundsätzlich mehrere Erkenntnisse gewinnen. Zunächst, die Neubautätigkeit ist grundsätzlich ausbaufähig, aber viel wichtiger: Die wesentlichen Aufgabenstellungen unseres Gebäudebestandes, sprich Instandhaltung, Dekarbonisierung, Ausschleusung von Gefahrstoffen und Schaffung von Barrierefreiheit werden maßgeblich durch Sanierung realisiert. Daher begrüßen wir als BAUVERBÄNDE NRW ausdrücklich den Vorstoß der Antragssteller, einen deutlich praxisnäheren Ansatz im Sanierungsbereich von Wohnraum zu überprüfen.
Wie ein pragmatischeres Vorgehen aussehen kann, dafür nennt der Antrag zwei Punkte. 1.) „Konservierung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit“. Das käme bei der Umnutzung hin zu Wohnraum, Aufstockungen oder Umbaumaßnahmen wie Gauben zum Tragen, wo die entsprechende Bauaufsichtsbehörde Genehmigungen erteilen muss. 2.) führt der Antrag den Gedanken an, „nicht auf den Modernisierungszeitpunkt, sondern vielmehr auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes“ bei Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu achten. Bisher gilt das Rechtsprinzip des Bestandsschutzes für die bauliche Ausstattung der Immobilie; dieser fällt bei Umnutzungen und aufwendigen Sanierungen weg. Ist das erst der Fall, müssen die Baumaßnahmen nach den aktuell geltenden anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden, um den Bestandsschutz weiterhin zu gewährleisten. Je nach Bauvorhaben kann das im Extremfall den vollständigen Austausch von Elektrik, von Rohrleitungen, Türen, Fenstern, Heizungsanlage, Anpassungen von Raumhöhen sowie die Schaffung von zusätzlichen Flucht- und Rettungswegen bedeuten. Die daraus resultierenden Kosten überschreiten teilweise die eines Ersatzneubaus.

Daher scheint uns der Gedanke, Sanierungsmaßnahmen weitestgehend von neuen Genehmigungen zu befreien und nur soweit durchzuführen, wie sie wirtschaftlich vertretbar sind, durchaus sinnvoll. Allerdings ist der Antrag von CDU und Bündnis 90/ Die Grünen noch relativ vage formuliert, ohne dass ersichtlich wird, wie eine solche Regelung im Einzelnen aussehen könnte.
Stand April 2025 ist uns eine derart weitreichende Regelung nur aus Niedersachsen bekannt. Am 01. Juli 2024 wurde die niedersächsische Bauordnung dahingehend novelliert, dass bei Umbauten oder bei Nutzungsänderungen keine Neubaustandards erfüllt werden müssen. An bestehende Bauteile werden keine höheren Anforderungen gestellt als zum Zeitpunkt ihrer Errichtung. Voraussetzung ist lediglich, dass Standsicherheit und Brandschutz durch den Umbau nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die niedersächsische Novelle greift dabei auch weitreichend in die Stellplatzpflicht ein, die sich gerade in urbanen Räumen als indirekte Keller- oder Tiefgaragenpflicht auswirkt. So muss in Niedersachsen bei Sanierungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen im Bestand kein Nachweis über notwendige Kfz-Stellplätze mehr geführt werden. Das gilt unabhängig von der Bestandsmaßnahme auch im Neubau. Zudem können niedersächsische Kommunen, anders als in NRW, keine von der Landesregelung abweichende Stellplatzsatzung mehr erlassen.

Wie gravierend sich die niedersächsische Novelle auf die Wohnungsbautätigkeit im Land auswirkt und ob sie den angeschlagenen Wohnungsbau angekurbelt hat, dazu liegen uns zum aktuellen Zeitpunkt noch keine offiziellen Auswertungen vor. Daher können wir bloß zu erwartende Auswirkungen der Punkte 1) und 2) lediglich gedanklich skizzieren. Der Wegfall von weiteren Genehmigungen bei Bestandsbauten bedeutet

ein Einsparen von Bürokratie, Warte- und Arbeitszeiten, die je nach Bauvorhaben sehr unterschiedlich ausfallen können. Das ist aus bauausführender Sicht zu begrüßen. Den erforderlichen Modernisierungsstandard auf Dauer bei dem seinerzeitigen Errichtungsstandard zu belassen, erlaubt dem Bauherrn sehr viel flexibler zu entscheiden, welche Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden und welche er aus Wirtschaftlichkeitsgründen ablehnt. Damit könnte vielfach der Umstand vermieden werden, dass Gebäude ein Schattendasein als Schrottimmobilien führen, da die Sanierung und Angleichung auf den gegenwärtigen Baustandard wirtschaftlich nicht umzusetzen ist.
Im Gegenzug ist aber auch damit zu rechnen, dass kostenintensive Anforderungen, wie Barrierefreiheit oder energetische Sanierung, nicht oder nur teilweise umgesetzt werden. Gerade im Bereich der energetischen Sanierung zeigt die Erfahrung, dass nicht nochmal nachgedämmt wird, sofern der kostenintensive Maximalanspruch bei einer Baumaßnahme nicht umgesetzt wird.

Die kontinuierliche Zunahme von Baustandards – Notwendigkeit versus Belastung

Die Zunahme im Normungswesen ist in den letzten 20 Jahren dramatisch spürbar. So schätzt die Bundesarchitektenkammer die Anzahl der baurelevanten Normen auf aktuell etwa 3.500. Selbst wenn man zu Grunde legt, dass diese Zahl relativiert werden kann, um die tatsächlich benötigten Normen für einen Baubetrieb zu ermitteln, zeigt sich doch immer noch deutlich das Ausmaß an bauspezifischen Regelwerken. Die Auswirkungen sind ein Vorantreiben von Baustandards in nahezu allen Bereichen, die häufig mit Baukostensteigerungen einhergehen.
Ein Extrembeispiel, wie weit Normen greifen können, hat sich Anfang des Jahres bei der sogenannten DIN 1045 – 1000 gezeigt. In Erweiterung zur DIN 1045 –1 (Planung, Bemessung und Konstruktion von Tragwerken aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton) wird erstmals ein BetonBauQualitätsklassen –Konzept, kurz BBQ, formuliert. Es klassifiziert Bauwerke und Bauteile in drei Qualitätsstufen und sofern die Klassen „BBQ-E“ oder „BBQ-S“ festgelegt werden, regelt die Norm verpflichtende Betonfachgespräche, die von einem BBQ-Koordinator organisiert werden. Ziel ist es, ein abgestimmtes Betonbaukonzept zu erstellen, das alle relevanten Aspekte des Projekts berücksichtigt. Damit dehnt die DIN 1045-1000 den eigentlichen Regelungsbereich von Normen, Beschreibung von Material und fachgerechter Bauausführung, aufs Äußerste aus. Der Gesetzgeber steht solchen Auswüchsen allerdings nicht schutzlos gegenüber und kann darauf durchaus reagieren, beziehungsweise hat er das im Falle der DIN 1045-1000. Diese wird zwar baurechtlich eingeführt, allerdings sieht die Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen das aufwendige BBQ-Konzept als nicht verbindlich an, eine Regelung die so automatisch auch in Nordrhein-Westfalen angewandt wird.
Viele unserer Betrieben stören sich an dem konstanten Aufwuchs von untergesetzlichen Regelwerken. Wir dürfen dabei aber nicht außer Acht lassen, dass Normen eng mit dem Rechtsbegriff der „anerkannten Regeln der Technik“ verwoben sind und damit für Rechtssicherheit bei der Bauausführung sorgen. Daher ist nach unserer Einschätzung große Sorgfalt geboten, wenn es um das Beschränken der Normen geht, um keine Regelungslücke zu schaffen.

Schlussbetrachtung:

Die drei dargelegten Punkte sind aus bauausführender Sicht grundsätzlich zu begrüßen und beschreiben Probleme der Bauwirtschaft sowie mögliche Lösungsansätze. Für eine tiefergehende Auseinandersetzung sind die Forderungen noch nicht ausreichend konkretisiert.

Mit freundlichen Grüßen

BAUVERBÄNDE.NRW